

**NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
8/2019. (IX.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

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

I. Fejezet

Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1.§ 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) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- d) **Telekszélesség:** az előkert telekhatáron mért telekszélesség
- e) **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.
- f) **Zárványtelek:** Telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) méretezés;
- e) elővásárlási jog.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - cb) helyi jelentőségű védett érték/épület;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;
 - db) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe;
 - dc) Natura2000 terület határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

3. A belterülethatár módosítása

3.§ A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

4.§ A meglévő hiányos fasorok kiegészítése, fasorok telepítése kötelező a Szabályozási terven jelölt utak és lakóutcák mentén.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 5.§** (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megővését biztosítani kell.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megővését:
- 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 építtetőnek 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) szennyvízáttemelő.
- (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.§ Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

9. A telekalakítás

- 9.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (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) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben
- a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 400 m²-t és a létrejövő új telek mélysége legalább 18,0 méter, és
 - b) a telek az alábbi építési övezetekben helyezkedik el:
 - ba) kertvárosias lakóterület;
 - bb) falusias lakóterület;
 - bc) településközpont terület.
- (5) 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.
- (6) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (7) 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.
- (8) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m².
- (9) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (10) Újonnan kialakításra kerülő magánút esetében az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

10. Közlekedés, parkolás

- 10.5** (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
- (2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút – kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő zsákutca kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- 11.5** A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.

11. A közműellátás általános előírásai

- 12.5** (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 csapadécsatorna építésével kell megoldani.

12. A közművesítés mértékének előírása

- 13.5** (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) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (2) A beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat, ha:
- a) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
 - b) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

- 14.5** (1) Új vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

14. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

- 15.5** (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 szennyvizet vízzáró 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 közcsatorna 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 szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
 - a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 16.5** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árok, 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 záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min.1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
 - (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
 - (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti koci behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a koci behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy koci behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
 - (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

16. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

- 17.5** Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben létesíthető.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- 18.5** 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

- 19.5** (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.
- 20.5** (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 szél erőmű, 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

- 21.5** (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, előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
(4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonyága 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) bekezdésben 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

- 22.5** (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
(2) Új épület előkert 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) az oldalhatártól számított 0,6-0,8 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) Legfeljebb 25,0 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 23.5** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el.
 - (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) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m.
 - (6) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 méterre, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
 - (7) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
 - (8) A hátsókertben
 - a) tárolóépület,
 - b) mosókonyha,
 - c) nyárikonyha,
 - d) állattartó épület,
 de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
 - (9) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben állattartó építmény
 - a) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
 - b) a hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
 - c) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.
 - d) legfeljebb 80 m² nettó alapterülettel és 300 m³ térfogattal építhető.
 - (10) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
 - (11) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

- 24.5** (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) Hétvégi házas terület | (Üh) |
| f) Különleges területek | |
| fa) lovassportterület | (K-Spl) |
- (2) Az építési övezetekben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (3) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

22. Kertvárosias lakóterület

- 25.5** (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:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 26.5** (1) Lke-1 lakóterület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
- (2) Lke-2 lakóterület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
- (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) Lke-3 lakóterület építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

23. Falusias lakóterület

- 27.5** (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:
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - 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) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 3,0 m-rel túlléphető.

24. Településközpont terület

- 28.5** (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) Településközponti terület építési övezeteinek építési telkein templom, igazgatási, szociális épület építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 29.5** (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) szállás jellegű;
 - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló legfeljebb 4 lakó;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 3,0 méterrel túlléphető.
- (5) Az építési övezetben a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

26. Hétvégi házas terület

- 30.5** (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) Hétvégi házas terület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.

27. Különleges területek

- 31.5** (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

- 32.5** (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

- 33.5** 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
- ba) Védelmi (Ev)
- c) Mezőgazdasági területek
- ca) Kertes 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) Rekreatív terület (Kb-Rek)
- f) Közlekedési és közműterület
- fa) Közúti (KÖu)
- fb) Közmű (KÖm)

30. Zöldterület

- 34.5** (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) Zöldterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a pihenést és testedzést szolgáló,
 - a terület fenntartásához szükséges rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zkp-1 övezetben a beépítési előírások a következők:
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 1%;
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.
- (4) Zkk-1 övezetben kizárólag a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltést szolgáló műtárgy helyezhető el, épület nem helyezhető el.
- (5) Zkk-1 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 80%.

31. Védelmi erdőterület

- 35.5** (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

- 36.5** (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) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - kertészeti termeléshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Mk-1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²;
 - a kialakítható telek legnagyobb területe: 5000 m²;
 - a kialakítható telek legkisebb szélessége: 15 m;
 - a beépíthető telek legkisebb területe: 1200 m²;
 - a beépíthető telek legkisebb szélessége: 15 m;
 - a beépítés módja: szabadonálló;
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
 - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 4%;
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m.
- (4) Mk-1 övezet telkein kizárólag 1 épület helyezhető el.
- (5) Mk-1 övezet telkein különálló építményként kizárólag pince helyezhető el, amely legalább 10 m szélességű telken is létesíthető.
- (6) Mk-2 és Mk-3 övezetben épület nem helyezhető el.
- (7) Mk-2 övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m².

33. Általános mezőgazdasági terület

- 37.5** (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) Má-1 övezetben épület nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki.
- (3) Má-1 övezetben a növénytermesztéshez, a legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint az állattartáshoz kapcsolódó műtárgyak elhelyezhetők.

34. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

- 38.5** (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) Má-Ko1 övezet telkein a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy kivételével építmény nem helyezhető el.

35. Vízgazdálkodási terület

- 39.5** (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

- 40.5** (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) Kb-T1 övezetben a beépítési előírások a következők:
- | | |
|--|---------------|
| a) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%; |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5 m; |
| d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 5%; |
| e) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 70%. |
- (3) Kb-T1 övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (4) Kb-T2 övezetben épület nem helyezhető el.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület

- 41.5** (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) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 5000 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 6,5 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%. |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 70%. |

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) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület övezeteiben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m²;
 - b) a beépítés módja: szabadonálló;
 - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
 - d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
 - e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 25%.
 - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (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.

39. Közlekedési és közmű területek

- 43.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, amely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (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.§** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Tervlapok
 2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
- (2) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (3) Hatályát veszti
- a)Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelete,
 - b)Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2004.(IX.14.) önkormányzati rendelete Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelet módosításáról,
 - c)Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2006.(VI.20.) önkormányzati rendelete Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelet módosításáról és
 - d)Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2006.(XII.13.) önkormányzati rendelete Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelet módosításáról.

Wagner Péter
polgármester

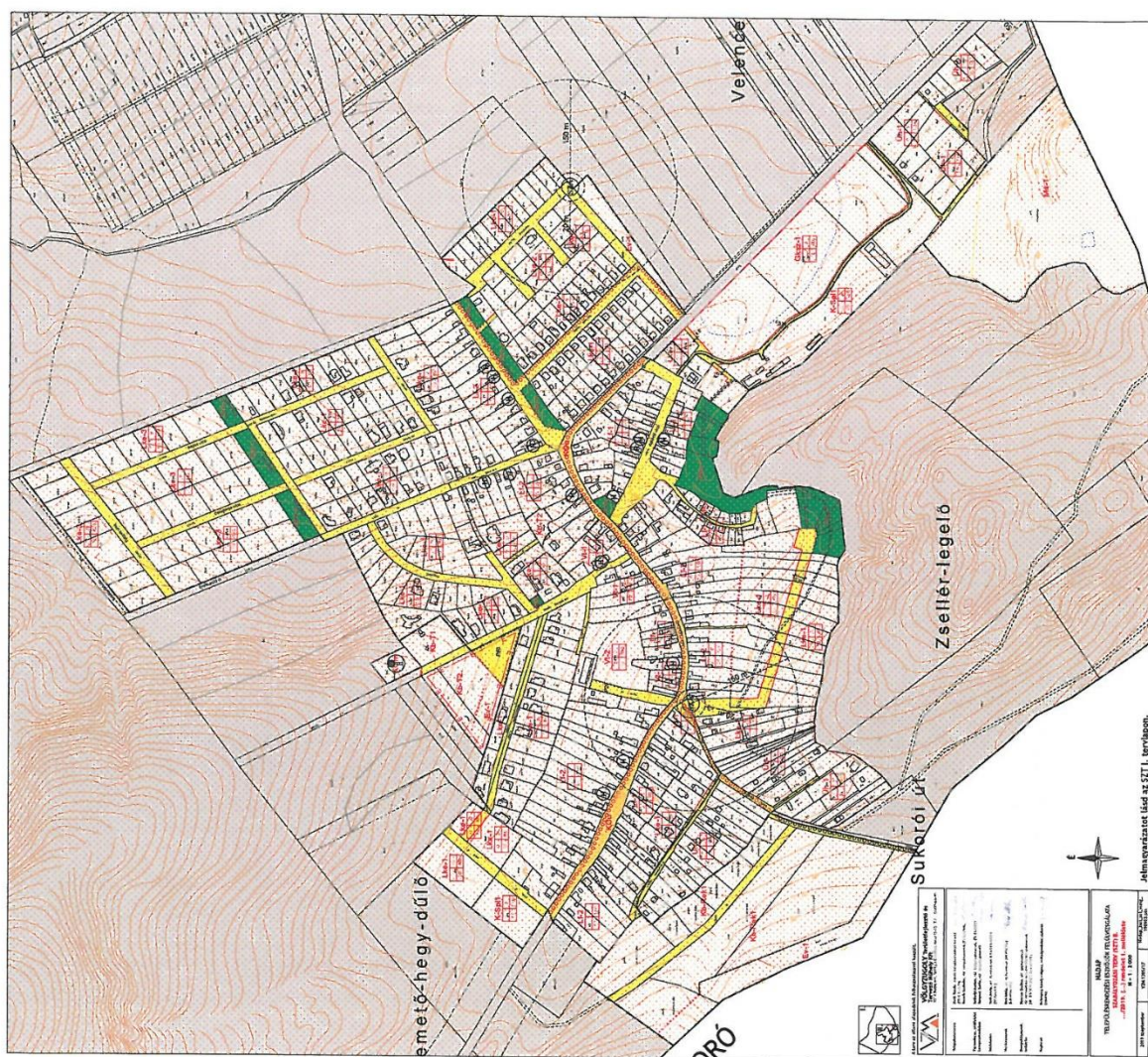
Szabóné Ánosi Ildikó
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja:
Nadap, 2019. 09.06.

Szabóné Ánosi Ildikó
jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A 8/2019.(IX.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ Szabályozási terv



2. MELLÉKLET A 8/2019. (IX.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Kertvárosias 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 (%)
Lke-1	O	800	14	20	30	5,0	45
Lke-2	SZ	700	20	20	30	5,0	45
Lke-3	SZ	1600	20	15	25	5,0	50

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

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	45
Lf-2	O	1200	14	15	25	5,0	55

O oldalhatáron álló

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	O	3000	20	50	50	5,0	20

O oldalhatáron álló

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	-	30	40	6,0	35

SZ szabadon álló

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	-	15	25	5,0	65

O oldalhatáron álló

Különleges terület – Lovassport 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 (%)
K-Spl1	SZ	5000	-	20	30	6,0	60

SZ szabadon álló

3. MELLÉKLET A 8/2019.(IX.6.)ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	052/6, 052/7	Templom köz	Temetőbővítés, közlekedési terület - parkoló kialakítása, védelmi erdő kialakítása