

NADAP

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök felülvizsgálata  
Jóváhagyott anyag

2019. szeptember



**NADAP KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**FELÜLVIZSGÁLATA**

JÓVÁHAGYOTT ANYAG



**Megbízó**

**Nadap Község Önkormányzata**  
8097 Nadap, Haladás út 56.  
Tel.: 06-22/470-001

**Tervező**



**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel.: 1-439-0491, 70-944-3221, 20-9138-575

**Aláírólap**

**Településrendezés:** **Ferik Tünde** - okl. építészmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259

**Kiszely Szabolcs** - okl. településmérnök TT 02-1508

**Tájrendezés,  
környezetvédelem:**

**Kéthelyi Márton** - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282,  
tájvédelmi szakértő

**Ronyecz Zsófia** - okl. tájépítészmérnök

**Közlekedés:**

**Tóth Attila**  
okl. építőmérnök (K1d-1 01-10559)  
(TP-Terv Kft.)

**Vízi közművek:**

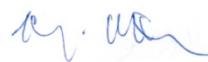
**Bíró Attila** - okl. építőmérnök (MK 01-2456)  
(InfraPlan Kft.)

**Energiaközművek,  
távközlés:**

**Hanczár Zsoltné** - okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)  
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök  
(KÉSZ Tervező Kft.)

**Régészet:**

**Belényesy Károly** - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)



# TARTALOM

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BEVEZETŐ.....</b>                                                          | <b>6</b>  |
| <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV.....</b>                                          | <b>9</b>  |
| <b>.../2019. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA .....</b> | <b>10</b> |
| <b>1. TELEPÜLÉSSZERKEZET .....</b>                                            | <b>12</b> |
| <b>2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS .....</b>                                           | <b>13</b> |
| 2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK.....                | 13        |
| 2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK .....                                         | 14        |
| 2.2.1. Lakóterület .....                                                      | 14        |
| 2.2.2. Vegyes terület .....                                                   | 14        |
| 2.2.3. Gazdasági terület.....                                                 | 14        |
| 2.2.4. Üdülő terület.....                                                     | 14        |
| 2.2.5. Különleges területek .....                                             | 15        |
| 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK .....                                     | 15        |
| 2.3.1. Közlekedési és közműterület .....                                      | 15        |
| 2.3.2. Zöldterület – közkert, közpark.....                                    | 15        |
| 2.3.3. Erdőterületek .....                                                    | 16        |
| 2.3.4. Mezőgazdasági területek .....                                          | 16        |
| 2.3.5. Vízgazdálkodási terület .....                                          | 16        |
| 2.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület .....                          | 16        |
| <b>3. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS.....</b>                                      | <b>17</b> |
| <b>4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER.....</b>                                          | <b>18</b> |
| <b>5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM .....</b>                               | <b>18</b> |
| 5.1. TÁJRENDEZÉS.....                                                         | 18        |
| 5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM .....                                           | 18        |
| 5.2.1. Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek.....                 | 18        |
| 5.2.2. Országos jelentőségű táji és természeti értékek.....                   | 18        |
| <b>6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....</b>                                                 | <b>20</b> |
| 6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM .....                                            | 20        |
| 6.2. HELYI VÉDELEM .....                                                      | 20        |
| 6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK .....                                               | 20        |
| <b>7. KÖZLEKEDÉS .....</b>                                                    | <b>21</b> |
| 7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT .....                                                       | 21        |
| 7.1.1. Térséget érintő országos közutak .....                                 | 21        |
| 7.1.2. Települési gyűjtőutak.....                                             | 21        |
| 7.1.3. Települési kiszolgáló utak.....                                        | 21        |
| 7.1.4. Közúti csomópontok.....                                                | 21        |
| 7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS.....                                                   | 21        |
| 7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS .....                                              | 21        |
| 7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS .....                                                | 21        |
| 7.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS .....                                               | 22        |
| 7.6. PARKOLÁS .....                                                           | 22        |
| <b>8. KÖZMŰELLÁTÁS .....</b>                                                  | <b>23</b> |
| <b>9. KÖRNYEZETVÉDELEM.....</b>                                               | <b>24</b> |
| 9.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM .....                    | 24        |
| 9.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME .....                                     | 24        |
| 9.3. HULLADÉKKEZELÉS .....                                                    | 24        |
| 9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM .....                                               | 24        |
| <b>10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK .....</b>                     | <b>25</b> |
| 10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE .....                                | 25        |
| 10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA .....                          | 25        |
| 10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK .....                                 | 25        |



|                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| .../2019. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)....                                            | 26 |
| 1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, NEM BEÉPÍTETT TERÜLETEK .....                                                                               | 26 |
| 2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK .....                                                                                          | 26 |
| 3. TÁVLATI FEJLESZTÉSI TERÜLET .....                                                                                             | 29 |
| .../2019. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG .....                                                                   | 30 |
| .../2019. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG<br>IGAZOLÁSA .....                               | 31 |
| .../2019. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE                                           | 33 |
| NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE ...../2019. (.....) ÖNKORMÁNYZATI<br>RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ..... | 35 |
| I. FEJEZET.....                                                                                                                  | 35 |
| ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK .....                                                                                                        | 35 |
| 1. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK .....                                                                                                 | 35 |
| 2. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA .....                                                                               | 35 |
| 3. A BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁSA .....                                                                                            | 35 |
| 4. A KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....                                                                            | 36 |
| 5. A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....                                                           | 36 |
| 6. A KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....                                                                               | 36 |
| 7. A VÉDŐTERÜLETEKRE ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....                                                               | 36 |
| 8. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOG .....                                                                                                     | 36 |
| 9. A TELEKALKÍTÁS .....                                                                                                          | 36 |
| II. FEJEZET.....                                                                                                                 | 38 |
| KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS .....                                                                                      | 38 |
| 10. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS .....                                                                                                   | 38 |
| 11. A KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI .....                                                                                     | 38 |
| 12. A KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK ELŐÍRÁSA .....                                                                                     | 38 |
| 13. VÍZELLÁTÁS.....                                                                                                              | 39 |
| 14. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS .....                                                                                   | 39 |
| 15. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS.....                                                                             | 39 |
| 16. TECHNOLÓGIAI ÉS MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓT HASZNOSÍTÓ BERENDEZÉSEK .....                                                       | 40 |
| III. FEJEZET.....                                                                                                                | 41 |
| ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI .....                                                                                                 | 41 |
| 17. AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI .....                                                                                         | 41 |
| 18. A TEREPRENDEZÉSRE, RÉZSÚ, TÁMFAL KERÍTÉS ÉPÍTÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....                                                 | 41 |
| 19. A BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS AZ ÉPÍTÉSI HELY .....                                                                                     | 41 |
| 20. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE.....                                                                    | 42 |
| IV. FEJEZET.....                                                                                                                 | 43 |
| A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....                                                                          | 43 |
| 21. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK .....                                                                                           | 43 |
| 22. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET .....                                                                                               | 43 |
| 23. FALUSIAS LAKÓTERÜLET.....                                                                                                    | 43 |
| 24. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET .....                                                                                               | 44 |
| 25. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET.....                                                                                       | 44 |
| 26. HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLET .....                                                                                                  | 44 |
| 27. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK .....                                                                                                   | 44 |
| 28. KÜLÖNLEGES TERÜLET – LOVASSPORT TERÜLET .....                                                                                | 45 |
| 29. KÜLÖNLEGES TERÜLET – REKREÁCIÓS TERÜLET .....                                                                                | 45 |
| V. FEJEZET.....                                                                                                                  | 45 |
| A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK .....                                                                     | 45 |
| 30. A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK .....                                                                                       | 45 |
| 31. ZÖLDTERÜLET .....                                                                                                            | 46 |

|                                                                   |                                                                    |           |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 32.                                                               | VÉDELMI ERDŐTERÜLET .....                                          | 46        |
| 33.                                                               | KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET .....                                 | 46        |
| 34.                                                               | ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET .....                              | 46        |
| 35.                                                               | KORLÁTOZOTT HASZNOSÍTÁSÚ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET .....     | 47        |
| 36.                                                               | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET .....                                      | 47        |
| 37.                                                               | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TEMETŐ .....             | 47        |
| 38.                                                               | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – SPORTTERÜLET .....       | 47        |
| 39.                                                               | KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – REKREÁCIÓS TERÜLET ..... | 47        |
| 40.                                                               | KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK .....                               | 48        |
| 41.                                                               | ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK .....                                           | 48        |
| <b>MELLÉKLETEK .....</b>                                          |                                                                    | <b>49</b> |
| <b>1. MELLÉKLET A .../2019. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>   |                                                                    | <b>49</b> |
| <b>SZABÁLYOZÁSI TERV .....</b>                                    |                                                                    | <b>49</b> |
| <b>2. MELLÉKLET A .../2019. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>   |                                                                    | <b>49</b> |
| <b>ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI.....</b> |                                                                    | <b>49</b> |
| <b>3. MELLÉKLET A .../2019. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ .....</b>   |                                                                    | <b>50</b> |
| <b>ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLETEK .....</b>               |                                                                    | <b>50</b> |

## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Nadap településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) alapidokumentumai 2004-ben kerültek elfogadásra, a településszerkezeti terv az 14/2004.(IV.08.) Ök. határozattal, míg a helyi építési szabályzat a 2/2004.(IV.08.) Ök. rendelettel.

A korábbi tervek jóváhagyása óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendeletet (OTÉK), továbbá hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.).

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től szintén jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (MATrT). E törvény előírásait a 90. § (1) bekezdése alapján csak a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni, így Nadap esetében még a korábbi állapot szerinti Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt (OTrT) és Fejér Megye Területrendezési Tervét (FMTrT) kell alkalmazni.

Nadap önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A tervezési terület a teljes közigazgatási terület. A tervek az Eljr. előírásai alapján készülnek.

A településfejlesztési koncepció (TFK) a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A TFK tervezete 2018 nyarán elkészült, melyet az önkormányzat képviselő testülete az 56/2018.(VIII.24.) határozatával el is fogadott előzetesen. Nadap jövőképe: Nadap, a folyamatosan növekvő családbarát falu.

A településszerkezeti terv (TSZT) a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ a településszerkezeti tervvel összhangban állapítja meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek a mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő tervekhez közös alátámasztó munkarész készül.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a korábbi tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Nadap területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,

- a település egyes területrészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

## A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS RENDJE

A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket (TSZT, HÉSZ) a polgármester egyeztetési a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal. Az önkormányzat — a teljes körű nyilvánosság biztosításával — a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A polgármester a tervezési folyamat előtt a készítendő koncepcióról és településrendezési tervekről előzetes tájékoztatást küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatást ismertetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

A készülő tervek megalapozó vizsgálata közösen készült úgy, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, és hogy megfelelő alapul szolgáljon a tervek elkészítéséhez.

A koncepció tervezetét Nadap önkormányzata előzetesen már elfogadta, annak fejlesztési irányával egyetért. A koncepció további véleményezése a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásával időben párhuzamosan, de külön zajlik.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (településrendezési eszközök) egyeztetési eljárása együttesen történik, de a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építés szabályzat elfogadását, mivel a helyi építési szabályzat a településszerkezeti terv alapján készül.

A településrendezési eszközök egyeztetése teljes eljárás szerint zajlik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével már a koncepcióval párhuzamosan megindult, a tervkészítéshez szükséges adatok akkor beszerzésre kerültek.

A településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indoklással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények — egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is — ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak. A megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követő 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.



A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.

**Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök felülvizsgálatának jóváhagyott anyaga.**



Nadap község Önkormányzata Képviselő-testületének  
89/2019. (ix.5.) Kt. számú határozata  
Nadap község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Nadap község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Nadap község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Nadap község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2004.(IV.08.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: folyamatos

K.m.f.

Wagner Péter polgármester s.k.  
Szabóné Ánosi Ildikó jegyző s.k.

A jegyzőkönyvkivonat hiteles.  
Nadap, 2019.09.06.

Tóthné Kovács Barbara  
igazgatási ügyintéző

## **89/2019. (IX.5.) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

### **A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI**

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Nadap község településszerkezeti tervének alapját a 14/2004.(IV.08.) Kt. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg e településszerkezeti tervben.

## 1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Nadap a Velencei-hegység keleti részén fekszik. A területhasználatok kialakulásában a domborzati-adottságok játszották a legnagyobb szerepet. A község lakott területe a Haladás út két oldalára települt, körülötte pedig jellemzően mező- és erdőgazdasági művelés alatt állnak a külterületi parcellák. A belterület északi oldalához csatlakozik egy nagyobb erdőfolt, valamint a közigazgatási terület déli és keleti részén fekszenek még erdők. Nadap tájszerkezetét a domborzata jelentősen befolyásolja. A település északi része a Velencei-hegység lábánál fekszik, a keleti részt pedig a Csúcsos-hegy határozza meg. A belterületen a templom is kiemelkedik a lakóházak közül a terep adottságai miatt.

A Csúcsos-hegy lábánál kiskertes művelés folyik, tőle délre szőlős terület található. A szántóterületek a közigazgatási terület déli, délkeleti részét foglalják el, nagy, egybefüggő parcellák jellemzőek rájuk, amelyeket általában nem tagolnak mezővédő erdősávok, fasorok.

A település tájszerkezetét mesterséges vonalas elemek is meghatározzák, a közigazgatási területet észak-déli irányban átszeli a 8119 j. összekötő út.

Nadap belterülete a főútból és több kisebb utcából áll, a jellemző területhasználat a lakóterület. A településközpont a község közepén alakult ki, itt található a település önkormányzatának épülete, a község temploma. A belterület keleti részén lakóterület fejlesztésre szolgáló szabályos telekosztású rész található.



## 2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### 2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

|                                   | Területfelhasználási egység       | Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség | Közművesítettség minimális mértéke |
|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b> |                                   |                                          |                                    |
| <b>Lakóterület</b>                |                                   |                                          |                                    |
| <b>Lke</b>                        | Kertvárosias lakóterület          | 0,6                                      | teljes                             |
| <b>Lf</b>                         | Falusias lakóterület              | 0,5                                      | teljes                             |
| <b>Vegyes terület</b>             |                                   |                                          |                                    |
| <b>Vt</b>                         | Településközpont terület          | 1,2                                      | teljes                             |
| <b>Gazdasági terület</b>          |                                   |                                          |                                    |
| <b>Gksz</b>                       | Kereskedelmi, szolgáltató terület | 1,0                                      | teljes                             |
| <b>Üdülőtérület</b>               |                                   |                                          |                                    |
| <b>Üh</b>                         | Hétfélig házas terület            | 0,2                                      | teljes                             |
| <b>Különleges terület</b>         |                                   |                                          |                                    |
| <b>K-Spl</b>                      | Lovassport terület                | 1,0                                      | részleges                          |
| <b>K-Rek</b>                      | Rekreációs terület                | 0,5                                      | teljes                             |

|                                                |                                                          |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>          |                                                          |
| <b>Közlekedési és közműterület</b>             |                                                          |
| <b>KÖu</b>                                     | Közúti közlekedési terület                               |
| <b>KÖm</b>                                     | Közműterület                                             |
| <b>Zöldterület</b>                             |                                                          |
| <b>Zkk</b>                                     | Közkert                                                  |
| <b>Zkp</b>                                     | Közpark                                                  |
| <b>Erdőterület</b>                             |                                                          |
| <b>Ev</b>                                      | Védelmi erdőterület                                      |
| <b>Mezőgazdasági terület</b>                   |                                                          |
| <b>Mk</b>                                      | Kertes mezőgazdasági terület                             |
| <b>Má</b>                                      | Általános mezőgazdasági terület                          |
| <b>Má-Ko</b>                                   | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület |
| <b>Vízgazdálkodási terület</b>                 |                                                          |
| <b>V</b>                                       | Vízgazdálkodási terület                                  |
| <b>Különleges beépítésre nem szánt terület</b> |                                                          |
| <b>Kb-T</b>                                    | Temető területe                                          |
| <b>Kb-Sp</b>                                   | Sportterület                                             |
| <b>Kb-Rek</b>                                  | Rekreációs terület                                       |

## 2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

*Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.*

### 2.2.1. LAKÓTERÜLET

#### 2.2.1.1. Kertvárosias lakóterület (Lke)

*A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik a település lakóterületeinek fele. A meglévő lakóterületeken több üres telek van, valamint további felparcellázatlan, lakóterület céljára kijelölt terület található, melyek lakóterületi tartalékot jelentenek. Éppen ezért további lakóterületek kijelölésére nincs szükség.

Kertvárosias lakóterület:

- Bem utca és Zengő utca környéke;
- Akácfa sor és Barackos utca környéke;
- Galagonya utca, Bodza utca és Tölgyes utca környéke;
- Hegyalja út környéke;
- Vörösmarty utca környéke;
- Haladás utca déli oldala mentén lévő falusias lakóterület mögötti rész.

#### 2.2.1.2. Falusias lakóterület (Lf)

*A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.*

Falusias lakóterület a régi településmag kialakult lakóterületei a Haladás utca, a Szabadság utca és a Rákóczi utca mentén.

### 2.2.2. VEGYES TERÜLET

#### 2.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

*A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

Településközpont terület:

- a Haladás utca mentén a Sukorói út csatlakozásánál lévő szolgáltató épületek egysége;
- a templom környéke;
- a Haladás utca és Sukorói út csatlakozásától északra lévő tömbbelső.

### 2.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

#### 2.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

*A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

Kereskedelmi, szolgáltató terület jelenleg nincs használatban. Fejlesztési területként a 8119 j. út mentén a lakóterülettől délre a tervezett belterületen belül találhatóak kereskedelmi, szolgáltató területek.

### 2.2.4. ÜDÜLŐ TERÜLET

#### 2.2.4.1. Hétfélig házas terület (Üh)

*A terület elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.*

Hétfélig házas terület:

- Nadap nyugati határában a Sukorói úttól délre fekvő terület;
- a Kenderföldi utcától délre elhelyezkedő terület;

- a település déli határánál a 8119 j. úttól nyugatra elhelyezkedő terület.

### 2.2.5. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

*A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.*

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

#### 2.2.5.1. Különleges lovassport terület (K-Spl)

*A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére, valamint a területet használók számára szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, továbbá állattartó épület (istálló) elhelyezésére szolgál.*

Különleges lovassport terület:

- a belterület nyugati és déli végén található a Haladás úttól északra és a 8119 j. úttól nyugatra.

#### 2.2.5.2. Különleges rekreációs terület (K-Rek)

*A terület főként a nagy kiterjedésű területet igénylő rekreációs és szabadidős, jellemzően kültéri tevékenység területe, mely a kapcsolódó kiszolgáló építmények, továbbá szállásepületek elhelyezésére is szolgál.*

Nadap területén különleges rekreációs terület:

- a belterület déli határán az egykori bánya területe.

## 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

*Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.*

### 2.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

*A 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, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.*

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

#### 2.3.1.1. Közúti közlekedési terület (KÖu)

Nadap területén közúti közlekedési terület:

- 8119 j. Velence – Csákvár – Tata összekötő út

#### 2.3.1.2. Közműterület (KÖm)

Nadap területén közműterület:

- a Templomköz északi végén, a temető felett fekvő nyomásfokozó és víztároló területe

### 2.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK

*Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.*

#### 2.3.2.1. Közkert (Zkk)

*Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.*

Nadap közigazgatási területén zöldterület - közkert:

- a Szabadság utca mentén kijelölt zöldterületek;
- a Templom köz és a Hegyalja utca sarkán fekvő közkert;
- a Barackos utca mentén kijelölt zöldterületek;
- a Haladás utca és Rákóczi utca sarkán fekvő tér.

### **2.3.2.2. Közpark (Zkp)**

*Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.*

Nadap közigazgatási területén zöldterület - közpark:

- a szintezési ősjegy környezetében kijelölt zöldterület.

### **2.3.3. ERDŐTERÜLETEK**

*Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük.*

#### **2.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)**

*Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.*

Nadap területén védelmi erdőterület:

- a közigazgatási terület északi részén húzódó, a Velencei-hegységhez tartozó erdőterületek;
- a belterületről délre, a velencei közigazgatási határ és a belterülethatár között fekvő erdőterületek;
- az egykori zártkerttől északra fekvő Csúcsos-hegy erdőterületei;
- a pázmándi településhatár mentén fekvő erdőfolt;
- a közigazgatási területen elszórtan fekvő egy-egy kisebb erdőfolt, erdősáv;
- a temetőbővítés és a Vörösmarty utca között kijelölt véderdősáv;
- a Sukorói úttól délre, a sukorói településhatár mentén húzódó véderdősáv.

### **2.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

*A mezőgazdasági területek a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, amely a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.*

#### **2.3.4.1. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

Nadap területén kertes mezőgazdasági területek:

- a belterületről keletre fekvő egykori zártkerti terület és annak környezetében fekvő szőlők;
- a belterületen Rákóczi utca és a szintezési ősjegy között fekvő terület.

#### **2.3.4.2. Általános mezőgazdasági terület (Má)**

Nadap területén általános mezőgazdasági területek:

- a belterületről keletre fekvő nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek;
- a belterületről délre fekvő, az erdők közé ékelődő gyepek;
- a Templom köz északi folytatásában az erdőterület lábán fekvő gyepek.

#### **2.3.4.3. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko)**

Nadap területén korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területek:

- a Csúcsos-hegy és a Velencei-hegység erdőterületei között fekvő, természeti értéket képviselő gyepek.

### **2.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

*Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.*

Nadap területén vízgazdálkodási terület:

- a déli, velencei közigazgatási határ mentén húzódó árok területe.

### **2.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

*Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.*

### 2.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület (Kb-T)

*A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.*

Nadap területén különleges beépítésre nem szánt terület – temető terület:

- a község temetője a Templom köz északi végén és annak bővítési területe;
- a templomtól északra fekvő, a lakóterületek közé beékelődő temető területe.

### 2.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület (Kb-Sp)

*A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.*

Nadap területén különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület:

- a Sukorói út mentén, a sukorói településhatáron fekvő sportpálya.

### 2.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület (Kb-Rek)

*A terület főként a nagy kiterjedésű területet igénylő rekreációs és szabadidős, jellemzően kültéri tevékenység területe, amely a kapcsolódó kiszolgáló építmények, továbbá szállásépületek elhelyezésére is szolgál.*

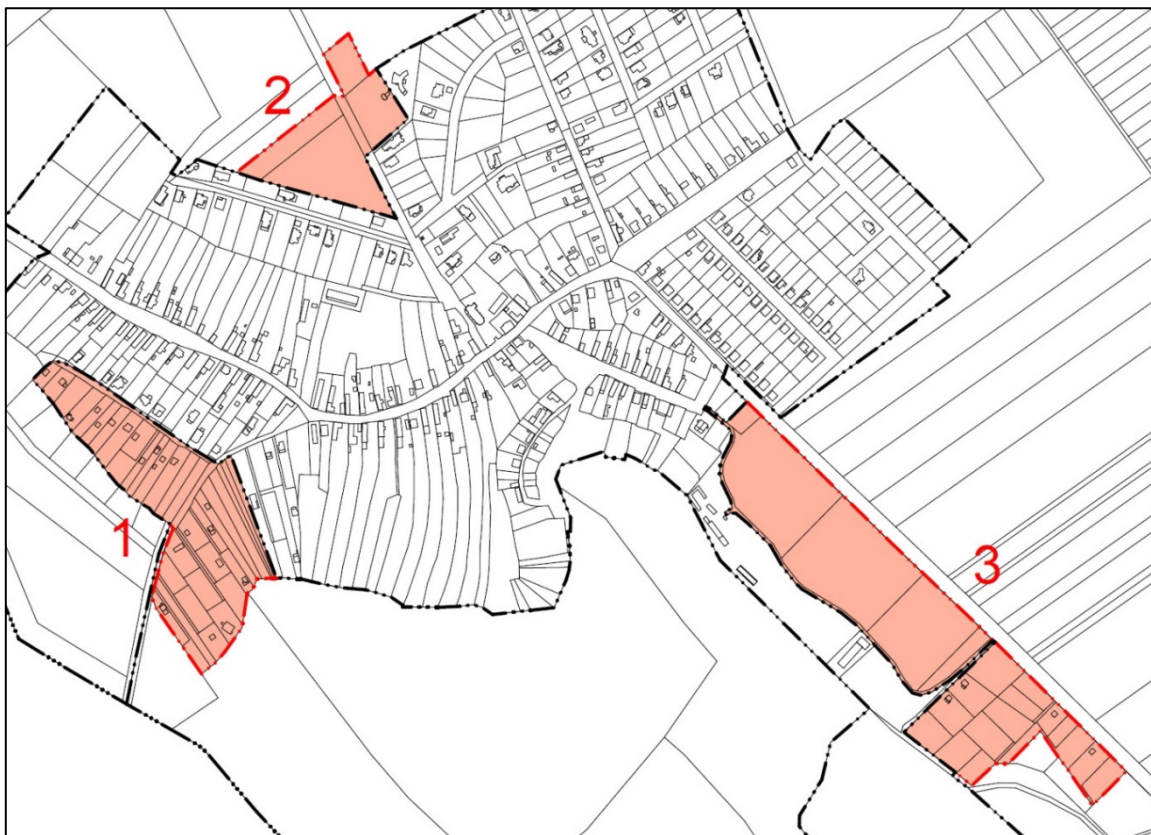
Nadap területén különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület:

- a Sukorói út északnyugati oldalán fekvő terület.

## 3. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

1. A Kenderföld utca és a Sukorói út környéke;
2. A Templom köz északi része;
3. A 8119 j. út déli része.



## 4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A településen a zöldfelületi rendszer elemei a következők:

- közkertek, játszóterek
- közterületek zöldfelületi részei
- telken belüli zöldfelületek
- mezőgazdasági területek
- erdőterületek

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása;
- a településrendezési eszközökben kijelölt erdősávok tényleges kialakítása.

## 5. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

### 5.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a nadapi tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését.

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során a területfelhasználási rendszerben jelentős változások nem történtek. A településszerkezeti terv a nadapi tájra jellemző hatalmas kiterjedésű, nagyrészt természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületek megőrzésére kiemelt figyelmet fordít. Az erdőterületek tekintetében csupán annyi változás történik a felülvizsgálat során, hogy az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása szerinti elsődleges rendeltetésnek megfelelő területfelhasználási egységbe kerülnek besorolásra az erdőterületek.

A településszerkezeti terv a tájra szintén jellemző nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek megőrzését is szem előtt tartja. A mezőgazdasági területeket három kategóriába sorolja a terv: a jellemzően szántóföldi műveléssel, illetve gyepgazdálkodással hasznosított területeket általános mezőgazdasági terület, a természetvédelmi oltalom alatt álló, kiemelkedő ökológiai jelentőséggel bíró gyepeket korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület, az egykori zártkert és a szőlők területét kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.

### 5.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

#### 5.2.1. NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

##### **Natura2000 területek**

A község közigazgatási területét érinti a Natura 2000 hálózat területe, amelynek célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. A hálózat területével érintett területeken a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása elsődleges szempont. A hálózathoz tartozó területeken fekvő élőhelyek megőrzését a településszerkezeti terv azáltal tudja biztosítani, hogy területükön fejlesztési területeket nem jelöl ki, továbbá a hálózathoz tartozó területeket olyan területfelhasználási egységbe sorolja, ahol a beépítést teljes mértékben korlátozni lehet (védelmi erdőterület, korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület).

#### 5.2.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

##### **Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület övezete**

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Az övezet által érintett területeken az elsődleges szempont az ökológiai

értékes élőhelyek védelmének biztosítása, azok megőrzése és károsodásuk megakadályozása, amit a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki az övezet területén, és a tényleges területhasználatnak leginkább megfelelő területfelhasználási egységet jelölik ki a területükön (védelmi erdőterület, korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület).

***Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete***

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területén cél a tájképi egység megőrzése, épület-elhelyezés esetén a tájegységre jellemző stílusú épületek megjelenése. A nadapi táj meghatározó eleme a szőlőhegy, valamint a Velencei-hegység erdői. A településen a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználatok a szántó, a szőlő és az erdő, amelyeknek megőrzése a jövőben is fontos. Mindehhez a településszerkezeti terv az által tud hozzájárulni, hogy a területhasználatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet jelöl ki e területeken.

## 6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

### 6.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

A településen nem található műemlék.

### 6.2. HELYI VÉDELEM

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény hatályba lépése óta az épített környezet helyi védelméről a településképi rendeletek rendelkeznek.

Nadap község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 7/2018.(V.28.) önkormányzati rendelete az alábbi épületeket helyezi egyedi védelem alá:

- Haladás u. 16. lakóház Hrsz.: 166
- Haladás u. 22. lakóház Hrsz.: 169
- Haladás u. 38. csárda Hrsz.: 176
- Haladás u. 64. lakóház Hrsz.: 9
- Templom köz 1. római katolikus templom Hrsz.: 1
- Rákóczi u. 31. lakóház Hrsz.: 80
- Béke u. 1. lakóház Hrsz.: 24
- Béke u. 2. lakóház Hrsz.: 13
- Rákóczi u. 2. lakóház Hrsz.: 57
- Rákóczi u. 12. lakóház Hrsz.: 62
- Rákóczi u. 14. lakóház Hrsz.: 63
- Béke u. 6. lakóház Hrsz.: 15
- Szabadság u. 14. lakóház Hrsz.: 31
- Szabadság u. 8. lakóház Hrsz.: 28
- Szabadság u. 12. lakóház Hrsz.: 30

### 6.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az országos nyilvántartás szerint Nadapon a következő régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

| Név                                | Hrsz.                                                                        | Azonosító |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Kőbánya                            | 263                                                                          | 22052     |
| Zsellér-legelő<br>északkeleti alja | 015/87, 013, 015/88, 015/89, 015/86, 015/85, 015/84, 501/8,<br>501/10, 501/9 | 93687     |

A régészeti területek kultúrtörténeti szempontból kiemelt jelentőséggel bírnak, megőrzésük, feltárásuk, esetleges bemutatásuk cél.



## 7. KÖZLEKEDÉS

### 7.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

#### 7.1.1. TÉRSÉGET ÉRINTŐ ORSZÁGOS KÖZUTAK

Meglévő, megmaradó:

8116 j. Kápolnásnyék – Pákozdi összekötő útja (50-50 méteres védőtávolság)

Tervezett:

Nadap területét nem érintik országos közúthálózati fejlesztések.

#### 7.1.2. TELEPÜLÉSI GYÚJTÓUTAK

Meglévő, megmaradó:

A település gyűjtőútját a 8119 j. út képezi, Haladás út néven.

#### 7.1.3. TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ UTAK

A település úthálózata kialakultnak mondható. Az országos közúthoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szabályozási szélessége megfelelő. A belterületi lakóutcák - a Kenderföldi út, a Barackos utca, a Galagonya utca, az Erdőkerülő út, a Bodza utca, a Tölgyes utca, a Vörösmarty utca és a Zengő utca keleti végének egy rövid szakasza kivételével - szilárd burkolattal rendelkeznek, a település külterületén található burkolatlan utak.

#### 7.1.4. KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

Meglévő, megmaradó:

A település közúti csomópontjait az országos közút és a lakóutcák csomópontjai alkotják. A gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai az országos közút felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott. Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek.

Tervezett:

Nadap területét nem érintik országos közúthálózati fejlesztések. A település területén nem tervezik új csomópont kialakítását.

### 7.2. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Nadap területét nem érinti az országos vasúthálózat.

### 7.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó:

A településen a helyi közlekedést a lakosok egy része kerékpárral oldja meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút, Sukoró területére a Sukorói úton kialakított kerékpársáv vezet.

Tervezett:

- Az OTRT-ben és a Fejér megyei Területrendezési Tervben egyaránt szereplő kerékpárúti fejlesztés, amelynek nyomvonala a 8119 j. úttal párhuzamosan halad.
- Budapest - Balaton kerékpárút, nyomvonala belterületen a Szabadság utca - Bem utca - Haladás út, külterületen a Szabadság utca folytatása, és a 8116 j. út.

### 7.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A lakóutcákon rövid szakaszokon épült ki meglehetősen rossz minőségű, keskeny járda, azonban a lakóút hálózat egészét tekintve a kiépített járdák hossza elenyésző.

## 7.5. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Nadap területén két autóbusz megállóhely található:

- Nadap, Pállinkaház utca
- Nadap, forduló.

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

## 7.6. PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A központban elhelyezkedő intézmények előtti parkolási lehetőségek korlátozottak, így a parkolóhelyek számának bővítése indokolt.

## 8. KÖZMŰELLÁTÁS

A település fejlődéséhez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározását, a településszerkezeti tervet meghatározó övezetek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok. Közműves szempontból adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek például a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

### 1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Regionális vízellátó gerincvezeték nyomvonala
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

### 2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízátemelők védőtávolsága
- Regionális szennyvízszállító vezeték nyomvonala

### 3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló vízfolyások, árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sávval

### 4. Energiaellátás

#### Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

#### Földgázellátás- szénhidrogén ellátás

- Gázvezetékek és azok biztonsági övezete

### 5. Elektronikus hírközlés

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását várhatóan költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében dönten a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A korábbi szerkezeti tervben is szereplő, de még megvalósításra váró fejlesztések területei, valamint a funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem is javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési

lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

## 9. KÖRNYEZETVÉDELEM

### 9.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Nadap területét jelentős felszíni vízfolyás nem érinti, mindössze néhány csatorna húzódik a külterületen. A település területén állóvizek nem találhatók.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések közé sorolja, így azok védelmére kiemelt figyelmet szükséges fordítani.

A nadapi termőföldek közepes minőségűek, a szántók 5-6, a szőlők jellemzően 4-5 minőségi osztályúak. A szántóföldek a közigazgatási terület keleti-délkeleti részén terülnek el, nagy, egybefüggő homogén táblákat alkotva. E táblákat mezővédő erdősávok, fasorok jellemzően nem tagolják, így az utakról jelentős mennyiségű szennyezőanyag mosódhat be a szántóföldek talajába, veszélyeztetve annak minőségét. Az erdősávoknak emellett élő- és táplálkozóhely funkciójuk is lehet, növelve a biológiai sokféleséget.

A szántóföldi művelés során használt kemikáliák (növényvédő szerek, műtrágyák) a talajok minőségét nagyban veszélyeztethetik, így az ökológiai gazdálkodási módszerek előnyben részesítésére, a vegyszerhasználat visszaszorítására kiemelt figyelmet kell fordítani.

A településen 2016-os KSH adatok alapján a szennyvízcsatorna hálózatra való rácsatlakozási arány 86,33%, ami viszonylag jónak mondható. Megállapítható viszont, hogy vannak olyan háztartások, ahol a kommunális szennyvíz szikkasztásra kerül, ami a talajok és a felszín alatti vizek minőségét is nagyban veszélyeztetik. E háztartások közcsatorna hálózatra való rácsatlakozását fontos szorgalmazni.

### 9.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Nadapon légszennyezés mindössze a közúti közlekedésből és a lakossági fűtésből származhat, a településen légszennyező anyagot kibocsátó üzem nem található.

### 9.3. HULLADÉKKEZELÉS

A településen a kommunális hulladék és a szelektív hulladék elszállítása megoldott.

### 9.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Nadapon zaj- és rezgésterhelés a közúti közlekedésből adódhat, zajkibocsátással járó üzem nem található a település területén. Az üzemi és szabadidős létesítményektől és a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a települések területén a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

*Közlekedési zajtól származó határértékek*

| Zajtól védendő terület   | Kiszolgáló úttól, lakóúttól<br>származó zaj |                   | Az országos közúthálózatba tartozó<br>mellékutaktól, a települési önkormányzat<br>tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi<br>közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és<br>pályaudvarától |                |
|--------------------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                          | nappal<br>6-22 óra                          | éjjel<br>22-6 óra | nappal 6-22 óra                                                                                                                                                                              | éjjel 22-6 óra |
| Lakóterület, Zöldterület | 55 dB                                       | 45 dB             | 60 dB                                                                                                                                                                                        | 50 dB          |
| Vegyes terület           | 60 dB                                       | 50 dB             | 65 dB                                                                                                                                                                                        | 55 dB          |

## **10. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK**

### **10.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE**

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 8119 j. út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

### **10.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA**

#### **VÍZELLÁTÁS**

Lovasberény MH nyomásfokozó és Nadap tároló 2\*200 m<sup>3</sup>-es víztároló telke.

#### **SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS**

A szennyvízáttemelők, azok kijelölhető védőtávolság igényeivel (20, illetve 150 m).

#### **FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS**

A csatornák, valamint azok mederkarbantartó sávjai (3-3 m).

#### **VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS**

A belterületről északra húzódó 22 kV-os villamos energia légvezetékek és azok biztonsági övezete (7-7 m).

### **10.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK**

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, valamint örökségvédelmi jogszabályokból eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

#### **Táji- és természeti védelem**

- Natura 2000 terület
- Országos Ökológiai Hálózat:
  - o Magterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

#### **Örökségvédelem**

- Helyi védett épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

## 89/2019. (IX.5.) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket általánosan **fejlesztési területeknek** nevezi. A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. Az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket, a **beépítésre szánt, nem beépített területek**. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeket jelenti.
2. Azok az átalakulás, változás előtt álló területek, melyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási egységbe kerülnek, a **változással érintett területek**. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányainak változását. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területeken vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.
3. A településen zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg, mert a helyi építési szabályzat építési jogokat egyelőre nem biztosít, e területek beépítése a fejlesztési elképzelések tisztázását követően, s egyéb – az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése esetén indulhat csak meg.

### 1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, NEM BEÉPÍTETT TERÜLETEK

*Lakóterületek:*

- A belterület északi részén elhelyezkedő néhol már beépített felparcellázott lakóterületek.
- A fő utca északi kijáratánál lévő lovardától északra elhelyezkedő beépítetlen lakótelkek.
- A Zengő utca telkei.
- A Haladás utca déli oldalán húzódó hagyományos beépítésű szalagtelkek hátsó telekvégein kijelölt kertvárosias lakóterület.

*Vegyes területek:*

- A Haladás utca és Sukorói út csatlakozásától északra lévő tömbbelső.

*Gazdasági területek:*

- A 8119 j. út mentén a nyugati oldalon a lakóterülettől délre a tervezett belterületen belül található területek.

*Üdülőterületek:*

- Nadap nyugati határában a Sukorói úttól délre, továbbá a Kenderföldi utcától délre elhelyezkedő terület.
- A település déli határánál a 8119 j. úttól nyugatra elhelyezkedő terület.

*Különleges területek:*

- A település nyugati határában jelölt rekreációs területek.
- A templomköz északi végén lévő temetővel szemközti temetőbővítés céljára kijelölt terület.

### 2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Az átalakulás, változás előtt álló területek másik csoportját azok a területek alkotják, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így **a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt**. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

| Ssz.                                                                                                                                                                                                                                       | A 4/2004.(IV.08.) Ök. határozat szerinti területfelhasználás | Biológiai aktivitás értékmutató | Tervezett területfelhasználás                               | Biológiai aktivitás értékmutató | Terület nagyság (ha) | Számított biológiai aktivitás érték |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| <b>Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület</b>                                                                                                                                                                                           |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>A1</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Zöldterület                                                  | 6                               | Kertvárosias lakóterület                                    | 2,7                             | 0,38                 | <b>-1,25</b>                        |
| <b>Indoklás:</b> A tulajdonosi és az önkormányzati szándéknak megfelelően az érintett telkek lakóövezetbe sorolása szükséges.                                                                                                              |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>A2</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Zöldterület                                                  | 6                               | Falusias lakóterület                                        | 2,4                             | 0,34                 | <b>-1,22</b>                        |
| <b>Indoklás:</b> A tulajdonosi és az önkormányzati szándéknak megfelelően az érintett telkek lakóövezetbe sorolása szükséges.                                                                                                              |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület</b>                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>B1</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Különleges beépítésre szánt terület - Temető                 | 3                               | Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető            | 6                               | 1,27                 | <b>3,81</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> Jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, mely a tervezett területhasználatot jobban szolgálja. |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>B2</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület           | 3                               | Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportterület      | 6                               | 0,92                 | <b>2,76</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> Jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, mely a tervezett területhasználatot jobban szolgálja. |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>B3</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Kereskedelmi, szolgáltató terület                            | 0,4                             | Általános mezőgazdasági terület                             | 3,7                             | 0,45                 | <b>1,48</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.                                                                                                                                                               |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>B4</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Különleges beépítésre szánt terület - Rekreatív terület      | 3                               | Védelmi erdőterület                                         | 9                               | 6,15                 | <b>36,9</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, így erdőterület besorolást kapott.                                                                                                                           |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>B5</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Kertvárosias lakóterület                                     | 2,7                             | Általános mezőgazdasági terület                             | 3,7                             | 7,73                 | <b>7,73</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.                                                                                                                                                               |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>B6</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Különleges beépítésre szánt terület - Rekreatív terület      | 3                               | Különleges beépítésre nem szánt terület - Rekreatív terület | 3,2                             | 6,38                 | <b>1,27</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A nagy kiterjedésű terület beépítésre nem szánt területté minősítésének átvezetése.                                                                                                                                       |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>Beépítésre szánt területek átsorolása</b>                                                                                                                                                                                               |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>C1</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Falusias lakóterület                                         | 2,4                             | Kertvárosias lakóterület                                    | 2,7                             | 1,34                 | <b>0,4</b>                          |
| <b>Indoklás:</b> A telekalakításokkal kialakult terület beépítése és karaktere alapján kertvárosias lakóterületbe kerül.                                                                                                                   |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |
| <b>C2</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Hétfélig házas üdülőterület                                  | 3                               | Kertvárosias lakóterület                                    | 2,7                             | 0,99                 | <b>-0,3</b>                         |
| <b>Indoklás:</b> A tulajdonosi és az önkormányzati szándéknak megfelelően az érintett telkek lakóövezetbe sorolása szükséges.                                                                                                              |                                                              |                                 |                                                             |                                 |                      |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------|-----|-------|--------------|
| <b>C3</b>                                                                                                                                                                                                           | Falusias lakóterület                                     | 2,4 | Településközponti vegyes terület                         | 0,5 | 0,68  | <b>-1,29</b> |
| <b>Indoklás:</b> Az óvoda bővítés miatt az önkormányzati szándéknak megfelelően az érintett telkek vegyes övezetbe sorolása szükséges.                                                                              |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>Beépítésre nem szánt területek átsorolása</b>                                                                                                                                                                    |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D1</b>                                                                                                                                                                                                           | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | Védelmi erdőterület                                      | 9   | 4,71  | <b>24,96</b> |
| <b>Indoklás:</b> A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, így erdőterület besorolást kapott.                                                                                                    |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D2</b>                                                                                                                                                                                                           | Gazdasági erdőterület                                    | 9   | Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület | 3,7 | 0,78  | <b>-4,13</b> |
| <b>Indoklás:</b> E területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattárnak nem képezi részét, így erdőterületi besorolása nem indokolt.                                                                   |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D3</b>                                                                                                                                                                                                           | Vízgazdálkodási terület                                  | 6   | Általános mezőgazdasági terület                          | 3,7 | 2,31  | <b>-5,31</b> |
| <b>Indoklás:</b> A terület záportározóként való kijelölése nem indokolt, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egységbe került besorolásra.                                           |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D4</b>                                                                                                                                                                                                           | Zöldterület                                              | 6   | Általános mezőgazdasági terület                          | 3,7 | 0,79  | <b>-1,82</b> |
| <b>Indoklás:</b> A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.                                                                                                                                        |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D5</b>                                                                                                                                                                                                           | Közzélzeti rendeltetésű erdőterület                      | 9   | Általános mezőgazdasági terület                          | 3,7 | 0,05  | <b>-0,26</b> |
| <b>Indoklás:</b> A terület nem képezi részét az Országos Erdőállomány Adattárnak, erdő nem borítja, így a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.                      |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D6</b>                                                                                                                                                                                                           | Közzélzeti rendeltetésű erdőterület                      | 9   | Védelmi erdőterület                                      | 9   | 26,5  | <b>0</b>     |
| <b>Indoklás:</b> E területek az Országos Erdőállomány Adattár alapján védelmi elsődleges rendeltetésűek, így védelmi erdőterület besorolást kapnak.                                                                 |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D7</b>                                                                                                                                                                                                           | Gazdasági erdőterület                                    | 9   | Védelmi erdőterület                                      | 9   | 54,63 | <b>0</b>     |
| <b>Indoklás:</b> E területek az Országos Erdőállomány Adattár alapján védelmi elsődleges rendeltetésűek, így védelmi erdőterület besorolást kapnak.                                                                 |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D8</b>                                                                                                                                                                                                           | Védelmi erdőterület                                      | 9   | Közlekedési terület                                      | 0,6 | 0,59  | <b>-4,95</b> |
| <b>Indoklás:</b> A terület útként használata tervezett, az Országos Erdőállomány Adattárból való kivonása jelenleg folyamatban van.                                                                                 |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D9</b>                                                                                                                                                                                                           | Zöldterület                                              | 6   | kertes mezőgazdasági terület                             | 5   | 0,2   | <b>-0,2</b>  |
| <b>Indoklás:</b> A területnek az Országos Erdőállomány Adattárból való kivonása jelenleg folyamatban van és a továbbiakban közlekedési területként sem hasznosul, ezért a szomszédos mezőgazdasági területbe olvad. |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D10</b>                                                                                                                                                                                                          | Zöldterület                                              | 6   | Általános mezőgazdasági terület                          | 3,7 | 1,51  | <b>-3,47</b> |
| <b>Indoklás:</b> A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.                                                                                                                                        |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>D11</b>                                                                                                                                                                                                          | Közlekedési terület                                      | 0,6 | Általános mezőgazdasági terület                          | 3,7 | 1,34  | <b>4,15</b>  |
| <b>Indoklás:</b> A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.                                                                                                                                        |                                                          |     |                                                          |     |       |              |
| <b>BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:</b>                                                                                                                                                                 |                                                          |     |                                                          |     |       | <b>59,26</b> |



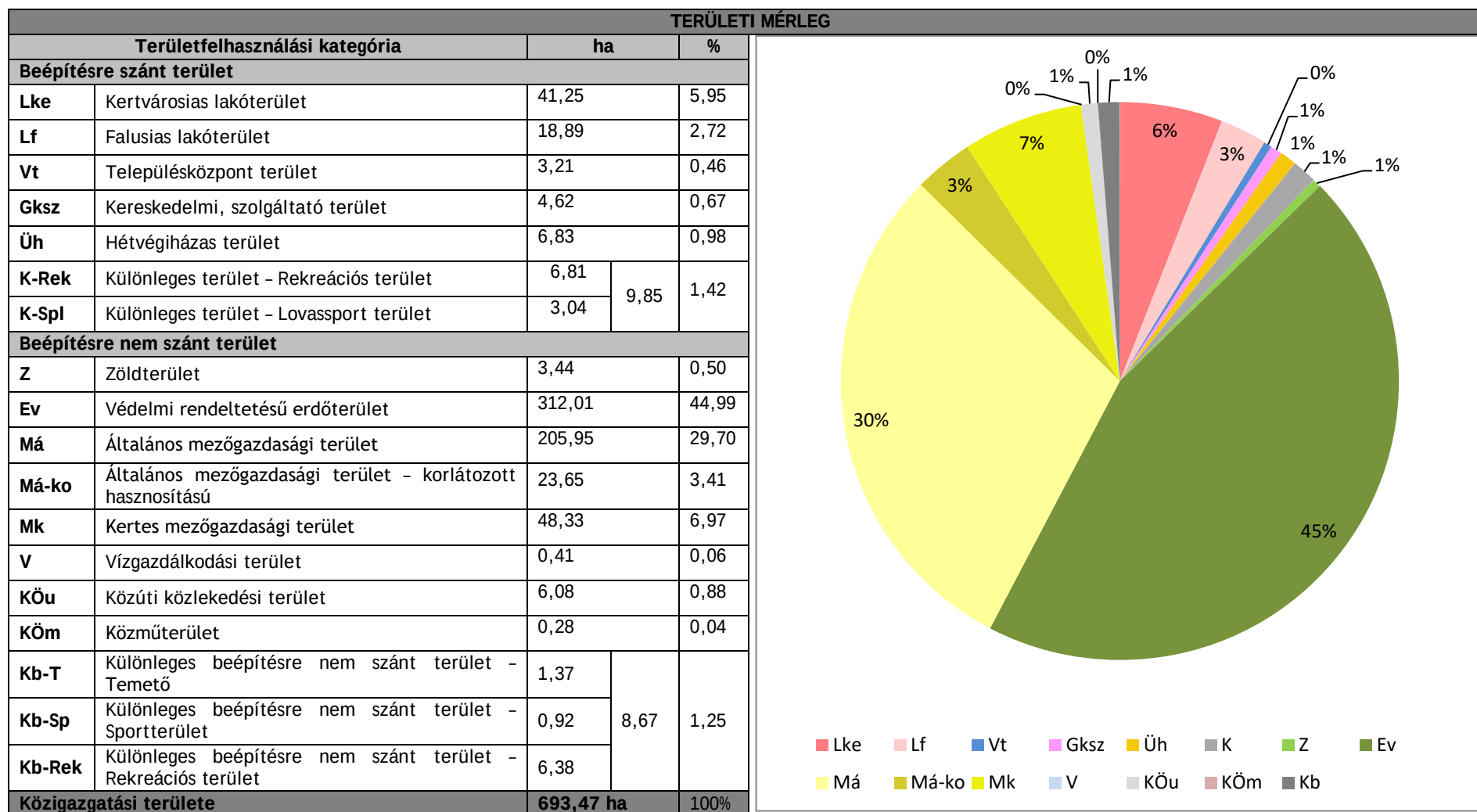
**A változásokkal érintett területek táblázata a következő ábrával együtt értelmezhető:**



### 3. TÁVLATI FEJLESZTÉSI TERÜLET

- Az egykori bánya helyén jelölt rekreációs terület.

## 89/2019. (IX.5.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG



**89/2019. (IX.5.) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA****1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Fejér Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) tartalmazza. Nadap településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásaival az alábbi táblázat szerinti viszonyban áll:

| Térségi területfelhasználás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | FMTrT-ben meghatározott terület (ha) | OTrT által előírt megfelelés (ha) | TSZT-ben kijelölt terület (ha) | További felhasználható terület (ha) | Megfelelés |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Települési térség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 118,67                               | -                                 | -                              | -                                   | ✓          |
| Megjegyzés: -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |                                   |                                |                                     |            |
| Erdőgazdálkodási térség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 252,71                               | 189,53 (75%)                      | 225,44 (89,21%)                | 63,18                               | ✓          |
| Megjegyzés: -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |                                   |                                |                                     |            |
| Mezőgazdasági térség                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 322,24                               | 273,9 (85%)                       | 267,25 (82,94 %)               | -                                   | ✓          |
| Megjegyzés: A község településszerkezeti terve nem felel meg az OTrT előírásainak a mezőgazdasági térség tekintetében, mivel az FMTrT olyan területeken is mezőgazdasági térséget jelöl, ahol az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületet tart nyilván. Mivel az Adattár szerint erdőterületként nyilvántartott területeket 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni az OTrT 7.§ (1) bekezdés alapján, a mezőgazdasági térség területe 85%-ban nem sorolható mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe. |                                      |                                   |                                |                                     |            |

| Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha) | Az OTrT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha) | Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha) | Megfelelés |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 299,51                                                                        | 284,53 (95%)                                        | 298,77 (99,75%)                                                                | ✓          |

Az Országos Gyümölcstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A szőlő termőhelyi kataszteri terület kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

**2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK****2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK**

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

Az övezet területét nem minősíti beépítésre szánt területté a településszerkezeti terv.

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági területek kijelölése során.

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.

- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A vízvédelemre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazza meg.

Az országos övezetek közül a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének pontosítása vált szükségessé:

| Országos övezet megnevezése                          | FmTrT alapján<br>lehatárolt<br>területe (ha) | TSZT-ben kijelölt<br>területe (ha) | Megfelelés <sup>1</sup> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület<br>övezete | 139,28                                       | 132,33                             | 95,01%                  |

## 2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

| Megyei övezet megnevezése                                               | Adatszolgáltatás<br>alapján<br>lehatárolt<br>területe (ha) | TSZT-ben kijelölt<br>területe (ha) | Megfelelés <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Magterület övezete                                                      | 268,93                                                     | 268,93                             | 100%                    |
| Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. |                                                            |                                    |                         |

Az egyes övezetek lehatárolását a következő térképek mutatják be, amelyek a 282/2009. (XII.11.) Kormányrendelet alapján küldött adatszolgáltatás szerinti lehatárolást ábrázolják.

<sup>1</sup> Az OTTrT 12/A.§ (4) bekezdésének való megfelelés igazolása:

„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.”

## **89/2019. (IX.5.) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

A településszerkezeti tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt. A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. mellékletben: *Változások (Beavatkozások és ütemezések)*.



## NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 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 előkerti 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 jellegzetességeket, 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.§** (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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m<sup>2</sup>.
- (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.§** (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.§** 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 átépítéskor 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 fasor 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) 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.§** (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.§** (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 m<sup>3</sup>-t a szennyvizeket 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 m<sup>3</sup>-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 közcatorna 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.§** (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 m<sup>2</sup> burkolt felület után min.1 m<sup>3</sup> 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 kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt 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 ereszcsonát, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető 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 szélerőmű, 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 belülré 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, előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.  
(4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú 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) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszintű 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) 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.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 telekrészen nem helyezhető el.
    - d) legfeljebb 80 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 300 m<sup>3</sup> 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.§** (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) |
| fb) rekreációs terület               | (K-Rek) |
- (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.§** (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.§** (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.§** (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.§** (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.§** (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 naperómű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

## **26. Hétfélig házas terület**

- 30.§** (1) Hétfélig házas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétfélig házas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) üdülő;
  - b) szállás jellegű;
  - c) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Hétfélig házas terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Hétfélig házas terület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.

## **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)



- b) rekreációs terület (K-Rek)
- (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.

## 29. Különleges terület - rekreációs terület

- 33.§** (1) Különleges terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Rek jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges 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 terület - rekreációs terület építési övezeteiben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Különleges terület - rekreációs terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

# V. Fejezet

## A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

### 30. A beépítésre nem szánt területek

- 34.§** 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) Rekreációs terület (Kb-Rek)
- f) Közlekedési és közműterület
  - fa) Közúti (KÖu)
  - fb) Közmű (KÖm)

### 31. Zöldterület

- 35.§** (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%.

### 32. Védelmi erdőterület

- 36.§** (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.

### 33. Kertes mezőgazdasági terület

- 37.§** (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 m<sup>2</sup>;
  - a kialakítható telek legnagyobb területe: 5000 m<sup>2</sup>;
  - a kialakítható telek legkisebb szélessége: 15 m;
  - a beépíthető telek legkisebb területe: 1200 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>.

### 34. Általános mezőgazdasági terület

- 38.§** (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.

### 35. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

- 39.§** (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.

### 36. Vízgazdálkodási terület

- 40.§** (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.

### 37. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 41.§** (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.

### 38. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület

- 42.§** (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 <sup>2</sup> ; |
| 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%.                  |

### 39. Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület

- 43.§** (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 m <sup>2</sup> ; |
| 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.

#### 40. Közlekedési és közmű területek

- 44.§** (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.

#### 41. Záró rendelkezések

- 45.§** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Tervlapok
  2. melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
  3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
- (2) E rendelet a kihirdetést 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 Tervlapok

## 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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

**Hétféi házas terület**

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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

**Különleges terület - Rekreatív terület**

| Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | 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-Rek1              | SZ            | 2000                                                                | -                                                            | 15                                              | 25                                                                | 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 |