

**Nyirád Községi Önkormányzat**  
8454 Nyirád, Szabadság utca 3.

**Nyirád Község Önkormányzatának  
Képviselő-testülete**

**18/2005. (XI. 18.) rendelete**

**NYIRÁD KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

***HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT***  
*valamint*  
***SZABÁLYOZÁSI TERV***

*A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva:  
2008. október 31-én*

**Nyirád  
2005**

**Nyirád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**18/2005. (XI. 18.)rendelete**  
**Nyirád község helyi építési szabályzatának,**  
**valamint szabályozási tervének jóváhagyásáról**

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva:  
2008. október 31-én

Nyirád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4. § (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

### **Általános előírások**

#### Az előírások hatálya

#### 1. §

Jelen helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) hatálya Nyirád község (továbbiakban település) közigazgatási területére terjed ki.

#### Az előírások alkalmazása

#### 2. §

- (1) Az előírásokat a ArchiTop Építésziroda Kft. tervezőirodája által készített R-2 jelű külterületi szabályozási tervvel, és az R-3 jelű belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, telket alakítani, épületet, építményt (ide értve a műtárgyakat is), tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak a szabályozási terv és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság csak azon esetben és csak azon feltételekkel biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.
- (4) <sup>1</sup>
- (5) <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 1. §

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 1. §

(6) <sup>3</sup>

### A szabályozás elemei

#### 3. §

- (1) Kötelező szabályozási elemek
  - a.) Szabályozási vonal
  - b.) Területfelhasználás módja és határa
  - c.) Övezet, építési övezet határa és előírásai
  - d.) Építési hely és határa
  - e.) Belterület határa
- (2) Irányadó szabályozási elemek
  - a.) Irányadó telekhatár  
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
  - b.) Megszüntető jel  
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.
- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a helyi építési szabályzat, és a szabályozási terv módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

### Az építés általános feltételei

#### 4. §

- (1) Építési telken és területen az egyes területfelhasználási egységek (építési övezetek és övezetek) előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
  - a.) biztosítható az építési telek közútról, illetve magánútról gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége,
  - b.) a rendeltetésszerű használathoz rendelkezésre áll a közüzemi villamos energia, a közüzemi ivóvíz ellátás, a nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés,
  - c.) a keletkező szennyvíz egyedi közművel történő elhelyezése, a szennyvíz-csatorna megépítése után a közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás biztosított, továbbá
  - d.) a használat során keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható,
  - e.) az építmény nem befolyásolja károsan a felszín alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
  - f.) a levegő minőségét, valamint
  - g.) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 1. §

A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

## 5. §

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) <sup>4</sup>
- (3) A település belterületén a település- és tájképvédelem érdekében táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszó tornyok) nem létesíthetők.
- (4) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető, és a használatba vétel időpontjaiba, de maximum 3 évig tartható fenn.
- (5) <sup>5</sup>
- (6) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ág-nak megfelelően történjen.
- (7) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (8) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (9) Vízfolyások mederközeli, mély fekvésű, magas talajvízállású területein, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (10) <sup>6</sup>
- (11) <sup>7</sup>

Településszerkezet, területfelhasználás

## 6. §

- (1) A település közigazgatási területét építési szempontból
  - a.) beépített és beépítésre szánt
  - b.) beépítésre nem szántterületbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 2. §

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 2. §

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 2. §

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 2. §

- a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
- lakóterület:
    - kisvárosias lakóterület,
    - falusias lakóterület,
  - gazdasági terület:
    - kereskedelmi, szolgáltató terület
    - ipari terület
  - különleges terület
    - temető terület,
    - bánya terület,
    - turisztikai terület,
    - honvédelmi terület,
    - sport, szabadidő terület.
- b.) beépítésre nem szánt területek
- közlekedési- és közműterület,
  - zöldterület,
  - erdőterület,
  - mezőgazdasági terület:
    - általános,
    - kertes
  - vízgazdálkodási terület.
- (3) A szabályozási terv a beépített és beépítésre szánt területfelhasználási egységeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket övezetekbe sorolja.

### Beépített és beépítésre szánt területek

#### 7. §

- (1) Beépített és beépítésre szánt területen a közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést, továbbá ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztárolót, illetve szennyvíztisztító berendezést kell biztosítani.
- (2) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, a szabályozási vonalak figyelembe vételével újjá építhető, vagy az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókerületének biztosításával) az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.
- (3) A lakó és különleges területfelhasználású területen a számított környezeti terheléstől függetlenül nem helyezhetők el az alábbi gazdasági tevékenységek: autófényező, karosszéria lakatos, autóbontó, fafűrészelő, galvanizáló, műanyagfeldolgozó, műanyag darálás-, darabolás, öntő, ónozó, ólmozó, ólomöntő, mártó, vegyi anyag készítő és előállító, vas- és fémszerkezet lakatos, asztalos (javító szolgáltatás kivételével), sírköves, műköves, tűzikovács.

- (4) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához – helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában – a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

### Lakóterületek

#### *Kisvárosias lakóterületek*

#### 8. §

- (1) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 12.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján elhelyezhető:
- lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A kisvárosias lakóterületen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- szálláshely szolgáltató épület,
  - igazgatási épület,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 200 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 10 m.
- (4) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- az építési hely előkerti vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
  - kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték is megtartható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.
  - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,
  - kialakult beépítés esetén az előírt értéknél kisebb hátsókerti méret az épületek felújítása, átalakítása során megtartható.
- (6) Az OTÉK szerinti telepítési távolság alatti, kialakult épülettávolságok – a zárt sorú beépítés kivételével - épületbővítéssel tovább nem csökkenthetők. Az OTÉK-ban előírt építmények közötti megengedett legkisebb távolságot el nem érő ese-

tekben építés, bővítés esetében tűzvédelmi szakhatósági közreműködést kell igénybe venni.

- (7) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

LK. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K – szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 300 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek legkisebb szélessége	14 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	30 %

### *Falusias lakóterület*

#### 9. §

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- lakóépület,
  - mező- és erdőgazdasági (üzemi) épület,
  - a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari épület,
  - vendéglátó épület,
  - szálláshely szolgáltató épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - üzemanyagtöltő,
  - melléképítmény.
- (2) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) A falusias lakóterület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 200 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- az építési hely előkert vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
  - az oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál. Kialakult állapot esetén az előírt értéknél kisebb oldalkerti mérték megtartható, az építési engedélyezési eljárásába bevont tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági hozzájárulása alapján.
  - az építési hely hátsó kert felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50,0 méter lehet, de a hátsó kert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél.

- (5) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserép, betoncserép, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- (7) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
- (9) A lakótelkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kíséni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (10) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.
- (11) A falusias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>Lf-1. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %, de maximum 500 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %

<b>Lf-2. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K – lkresen csatlakozó
Kialakítható telek területe	min. 600 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 3,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %



<b>Lf-3. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - oldalhatáron álló
Kialakítható telek területe	min. 900 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az Lf-3*. jelű építési övezetben elhelyezett épületek tető hajlásszöge 25°-nál alacsonyabb, 35°-nál meredekebb nem lehet.	

### Gazdasági terület

#### 10. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
  - kereskedelmi szolgáltató terület
  - ipari terület
  - egyéb terület.
- (3) A gazdasági terület építési övezeteiben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri az 1000 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (4) Gazdasági területen az épületek csak magastetővel létesíthetők. A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők.
- (5) A telkek utcai telekhatárán csak maximum 50 cm magasságú tömör (beton, kő, tégl) lábazatos, 1,50 – 2,20 méter magasságú, áttört utcai kerítések létesíthetők. A kerítést javasolt növénytelepítéssel kísérni. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (6) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek megléte esetén adható ki.
- (7) Gazdasági területen az előkertben portaépület elhelyezhető.

- (8) Környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján vizsgálni kell a gazdasági területen elhelyezett létesítmények védőtávolságát. A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkor környezeti védelmi határértékeket biztosítani kell.
- (9) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

*Kereskedelmi, szolgáltató terület*

11. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - igazgatási, egyéb irodaépületek,
  - üzemanyagtöltő,
  - sportépítmény.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkor környezeti védelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (3) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál,
  - a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (4) Az 1000 m<sup>2</sup> -nél kisebb, kialakult beépített telkeken a kialakult épületek az övezetre vonatkozó építési előírásoknak megfelelően bővíthetők, illetve alakíthatók át.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetében a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>G<sub>KSZ.</sub> jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	20 %

- (6) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.

*Ipari terület  
(Egyéb terület)*

12. §

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
- egyéb ipari terület - ipar /**GIPE**/
  - egyéb ipari terület – településgazdálkodás /**GIPT**/
- (3) A **GIPE.** jelű építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - egyéb irodaépületek,
  - üzemanyagtöltő.
- (4) A **GIPE.** jelű építési övezetben nem helyezhetők el jelentős zavaró hatást gyakorló, a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (5) A **GIPT.** jelű építési övezetében az energiaszolgáltatás (gázfogadó állomás), a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (6) A **GIPE.** jelű építési övezetben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

- (7) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>GIPE, GIPT. jelű építési övezet</b>	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	K - min. 2000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 20 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 40 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 40 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	25 %

- (8) A **GIPT.** jelű építési övezetében az elhelyezendő funkció technológiai igénye ismeretében az (7) pontban rögzített legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb is engedélyezhető.
- (9) A **GIPE.** jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

### Különleges terület

#### 13. §

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (3) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
- **KTE** övezeti jelű temető terület,
  - **KB** övezeti jelű bánya terület,
  - **KTT** övezeti jelű turisztikai terület,
  - **KHT** övezeti jelű honvédelmi terület,
  - **KSP** övezeti jelű sport, szabadidő terület.
- (4) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
- előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

- (6) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

<b>KTE.</b> jelű temető terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Harangláb, harangtorony esetén a megengedett legnagyobb építménymagasságnál egyedi építési engedélyezési eljárás keretében magasabb is engedélyezhető.	
A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.	
A lezárt temetők területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.	

<b>KB.</b> jelű bánya terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 12,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az építmények a technológiai igényeknek megfelelő kialakítással helyezhetők el	

<b>KTT.</b> jelű turisztikai terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 5000 m <sup>2</sup>
Kialakítható telek szélessége	min. 50 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 12,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

<b>KHT.</b> jelű honvédelmi terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 12,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	60 %

<b>KSP.</b> jelű sport, szabadidő terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 7,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %

## Beépítésre nem szánt területek

### Közlekedési- és közműterület

#### 14. §

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Közlekedési és közműterület területfelhasználási kategóriájú területek:
  - **KÖu.** övezeti jelű közúti közlekedési és közműterület.
- (3) A **KÖu.** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el.
- (4) A közlekedési és közműterületbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

- (5) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került meglévő épületrészek mindenmű építési tevékenység - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - az illetékes útkezelő állásfoglalásának figyelembe vételével engedélyezhető. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (6) A közutak elhelyezése céljára más jogszabályi előírás hiányában, az OTÉK figyelembe vételével az alábbi szélességű építési területet (szabályozási szélesség) kell biztosítani:
- a.) országos mellékutak: 30 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - b.) helyi gyűjtőutak: 22 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - c.) kiszolgáló út: 12 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - d.) kerékpárút, gyalogút: 3 m, illetve a kialakult (K) állapot,
  - e.) egy telket feltáró magánút: minimum 4 m.
  - f.) külterületi dűlőút: min 6 m.
- (7) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (8) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (9) A meglévő és tervezett külterületi közutak tengelyétől 50 méteren, főútvonal esetén 100 méteren belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulását be kell szerezni.
- (10) A közterületi parkolókat négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a vonatkozó szabvány szerint fásítva kell kialakítani.
- (11) Új épület építése, meglévő korszerűsítése, átalakítása vagy bővítése esetén az OTÉK vonatkozó előírásaiban meghatározott mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét saját ingatlanon belül biztosítani kell. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy az önkormányzat parkolási rendeletében szabályozott módon kell a hiányzó várakozóhelyeket elhelyezni.
- (12) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (13) Külterületi erdő- és mezőgazdasági utak tengelyétől számított 6,00 - 6,00 méteren belül építményt elhelyezni nem lehet.
- (14) Új utak kialakításakor az engedélyezés során környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, az előírások és határértékek betarthatósága érdekében.

## 15. §

- (1) Nyomvonal jellegű közművezetéseket és közműlétesítményeket a közlekedési és közműterületen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén kell elhelyezni.  
Ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítása mellett engedélyezhető.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (4) A szennyvízcsatorna-hálózat üzembe helyezését csak a megfelelő kapacitású csatlakozó szennyvíztisztító telep üzembe helyezését követően lehet engedélyezni.
- (5) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezető árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (6) A nyílt árkos vízelvezető rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.
- (7) A meglévő elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (8) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.

Zöldterületek

## 16. §

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:  
- **Z** övezeti jelű zöldterület.
- (3) A közparkokban épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott növényzetet pótolni kell.
- (5) A zöldterületen pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, játszótér, tornapálya pihenőhely), vendéglátó épület, illetve a terület fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el.



- (6) Közpark, közkert területére zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó részletes kertépítészeti tervet kell készíteni és a növényzet telepítését ez alapján kell eszközölni.
- (7) <sup>8</sup>
- (8) Zöldterületeken, illetve azok sétaútjain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos.
- (9) <sup>9</sup>
- (10) Újonnan létesített intézmények környezetének kialakítása részletes kertépítészeti terv alapján történjen.
- (11) A település intézményeinek területére részletes kertépítészeti tervet kell készíteni és a növényzet telepítését ez alapján kell eszközölni.
- (12) Közterületi növénytelepítésnél a túlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő, őshonos növényzet telepítése szükséges.
- (13) A helyileg védett növényzetek (fák) fakivágási terv alapján csak akkor vághatók ki, ha azt egészségügyi állapotuk szükségessé teszi.
- (14) A védett növények ápolásáról gondoskodni kell.
- (15) A védett növények környezetében épület, illetve újabb jelentős méretű növények csak kertészeti szakvélemény alapján helyezhető el.
- (16) A település jelenleg kihasználatlan (potenciális) közterületein többszintű növényzet telepítése szükséges kertépítészeti terv alapján.

### Erdőterület

#### 17. §

- (1) Az erdőterületet az erdő elődleges rendeltetése szerint:
  - a.) gazdasági (**Eg**),
  - b.) védelmi (**Ev**)rendeltetésű lehet.
- (2) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak).
- (3) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.

---

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 3. §

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 3. §

- (4) Az erdőterület más területfelhasználási egységbe nem sorolható.
- (5) Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.
- (6) <sup>10</sup>
- (7) <sup>11</sup>
- (8) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad, külön engedély alapján
- (9) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.

#### Mezőgazdasági terület

#### 18. §

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá lakófunkciót is kielégítő épületek helyezhetők el.
- (2) Mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
- (3) A mezőgazdasági terület lehet
  - általános mezőgazdasági terület.
  - kertes mezőgazdasági terület.
- (4) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (5) A földrészletek beépítési feltétele közúti, vagy magánúti kapcsolat megléte.
- (6) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (7) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyét minden esetben be kell szerezni.

---

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 4. §

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 4. §

- (8) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.
- (9) Az övezetben az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (10) Törekedni kell a nagy felületű szántóterületek erdő-, illetve cserjesávval történő megosztásáról természetvédelmi és gazdasági érdekből egyaránt.
- (11) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (12) Mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

#### *Általános mezőgazdasági terület*

#### 19. §

- (1) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők
  - a.) állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
  - b.) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények,
  - c.) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakóépületek.
- (2) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás – elvi építési engedély + építési engedély - szerint helyezhető el.
- (3) Új állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóterülettől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (4) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki.
- (5) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (6) Az **Má0** jelű mezőgazdasági övezetbe a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyep, rét, nádas, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak.
- (7) Az **Má0** jelű általános mezőgazdasági övezetben épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.
- (8) Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben
  - a.) szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetés szerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;

- b.) gyeper, rét és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg;
  - c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
  - d.) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.
- (9) A vonatkozó jogszabály szerint kialakított birtoktest esetében a (8) pontban meghatározott beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább az 1 ha-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.
- (10) Az épületeket a feltáró utak (dűlőút) tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsávban, a minimális 10 méter mély hátsókert, és 10-10 méter széles oldalkert elhagyásával kialakuló építési helyen, szabadon álló beépítési móddal lehet elhelyezni.
- (11) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben 10 méternél kisebb építménymagasságú épületek helyezhetők el, különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- (12) A földrészletek művelési ágát a földhivatal által kiadott, hiteles tulajdoni lap másolattal kell igazolni. Amennyiben a tulajdoni lap tartalma és a természetbeni állapot egymástól eltér, úgy az eltérés rendezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli.

### *Kertes mezőgazdasági terület*

#### 20. §

- (1) A kertes mezőgazdasági területen építeni csak a legalább 80 %-ban mezőgazdasági műveléssel hasznosított telken, kizárólag a mezőgazdasági művelést szolgáló gazdasági épületet, illetve lakóépület lehet.
- (2) Az **Mko** jelű kertes mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (3) Az **Mk1** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
- a.) oldalhatáron álló beépítési móddal egy lakó- és/vagy gazdasági funkciót is kielégítő épület helyezhető el, melyhez terepszint alatti pince is csatlakozhat,
  - b.) lakóépület csak a legalább 3000 m<sup>2</sup> nagyságú szőlő, gyümölcs és kert műveléssel hasznosított telken alakítható ki,
  - c.) gazdasági épület legalább 2000 m<sup>2</sup> nagyságú művelt telken alakítható ki,
  - d.) a beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m,
  - e.) a gazdasági épületekben a gazdasági funkción kívül elhelyezhető szociális helyiség, illetve pihenést szolgáló helyiség is.
  - f.) épület maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy a beépített alapterület nem haladhatja meg a 120 m<sup>2</sup>-t. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,

- g.) a kialakítható épület legnagyobb építménymagassága 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagassága a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.
- (4) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 40 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
  - (5) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
  - (6) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 2000 m<sup>2</sup>-nél, szélessége nem lehet kevesebb 20 méternél
  - (7) A szomszédos földrészlet területének 2000 m<sup>2</sup>-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 2000 m<sup>2</sup> területűnek kell maradnia.
  - (8) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
  - (9) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
  - (10) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.
  - (11) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 30°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.

### Vízgazdálkodási terület

#### 21. §

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
  - a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
  - b.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  - c.) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
  - d.) a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
- (2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) A vízpartok mentén kétoldali, minimum 6-6 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. A fenntartási sávban semmiféle tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.

(5) <sup>12</sup>

## Környezetszabályozás

### Környezetvédelem

#### 22. §

(1) A föld védelme:

- a.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
- b.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.

(2) A levegő védelme:

- a) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
- b) A település teljes közigazgatási területén a hatályos jogszabályokban meghatározott légszennyezettségi ökológiai határértékek betartását kell biztosítani.
- c) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
- d) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- e) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
- f) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
- g) Hulladékok nyílt téri illetőleg háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.
- h) A háztartásokban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető
- i) Veszélyes hulladék égetése kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

---

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 5. §

- j) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.
- k) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtának megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
- l) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni

(3) Zaj és rezgés elleni védelem:

- a.) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó jogszabályok szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületek területi funkciójú területekre előírt határértéknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(4) A vizek védelme:

- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
- b.) Tilos szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- c.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- d.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- e.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
- f.) Tilos hígrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvízeinek bevezetése a vizekbe, ill. a földtani közegbe.
- g.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.
- h.) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

## (5) Hulladékgazdálkodás:

- a.) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
- b.) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni
- c.) Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg - ellenkező bizonyításig - az ingatlan tulajdonosát terheli
- d.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- e.) Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- f.) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.
- g.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- h.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.
- i.) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.
- j.) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.

## (6) A környezetvédelem részletes előírásait az önkormányzatnak környezetvédelmi és településtisztasági rendelete tartalmazza.

Természet- és tájvédelem

## 23. §

- (1) Az ingatlanok és az épületek kialakítása, fejlesztése és használata során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
- (2) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.



- (3) A természetes terepfelszín megtartására kell törekedni.

*Védett természeti területek övezete*

24. §

- (1) A védett területeket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Szántó művelési ágú területek nem építhetők be.
- (3) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- (4) Természetközeli erdőművelés, környezetkímélő mezőgazdasági termelés, integrált szőlőművelés és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető
- (5) Meglévő terep, felszíni formák védelme szükséges, terepteraszok nem alakíthatók ki!
- (6) Vízmedence (úszómedence, látványtó vagy nyílt csapadékvízgyűjtő), felesleges térburkolat, kerti szaletli és egyéb kerti építmények a védett területeken nem helyezhetők el!

*Egyedi tájértékek*

25. §

- (1) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy közösség számára jelentőssé váltak.
- (2) Tükrözik a falu múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájértéknek közösségi jelentőséggel kell bírnia, környezetével együtt értelmezendő.
- (3) Az aktuális műszaki szabvány (MSZ 20 381) szerint szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásokról. Az egyedi tájérték környezetének rendezése is szervesen hozzátartozik ehhez a tevékenységhez.

*Ökológiai folyosók*

26. §

- (1) A vízfolyások partvonala sehol ne érintkezzen a szántókkal. A 6-6 méteres, kezelésre fenntartott parti sávon kívül a vízfolyásokat legalább az egyik partoldalon 10 méteres, őshonos fajokból álló fás-cserjés sáv válassza el a mezőgazdasági területtől.
- (2) A vízfolyások partvonalától számított 50 méteren belül új épületek, mesterséges létesítmények, 200 méteren belül állattartó-telepek elhelyezése, illetve a partvonalától 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos. Továbbá bányanyitás, beépítésre szánt terület kijelölése nem engedélyezhető.

### *Tájképvédelem*

#### 27. §

- (1) A kialakult geomorfológiai formák megőrzendők.
- (2) Gondoskodni kell a külterületi épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. A külterületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.
- (3) Gondoskodni kell továbbá a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.
- (4) Az utak melletti fasorok védendők, folyamatos ápolásukról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell.
- (5) A kiépítendő közlekedési utakat lehetőség szerint a geomorfológiai adottságokhoz igazodó nyomvonalon kell vezetni.

### Kulturális örökség védelme

#### 28. §

- (1) A műemlékvédelem alatt álló épületek, illetve a műemléki környezet a szabályozási terven került feltüntetve, és jelen rendelet 1. sz. mellékletben felsorolva.
- (2) A műemlékek fenntartásáról, felújításáról a műemlékvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell gondoskodni és eljárni.
- (3) A település régészeti lelőhelyei, illetve a régészeti érdekű területek a bel- és a külterületi szabályozási terveken került feltüntetve, és jelen rendelet 2. sz. mellékletben felsorolva.
- (4) Régészeti érintettség esetén az örökségvédelemről szóló magasabb szintű jogszabályok alapján kell eljárni.
- (5) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatóság.
- (6) <sup>13</sup>
- (7) <sup>14</sup>
- (8) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (9) A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (10) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 6. §

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 6. §

### Tűzvédelem

#### 29. §

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg.
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36. §-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.
- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el a 6,0 métert.
- (8) A könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.
- (9) Erdőterületen tüzet rakni csak a kijelölt helyeken (szalonnasütők) a biztonsági intézkedések betartása mellett szabad. Tűzrakás az országos vagy helyi tűzgyújtási tilalom esetén ezeken a helyeken is tilos.

### Sajátos jogintézmények követelményrendszere

#### *Építésjogi következmények*

#### 30. §<sup>15</sup>

#### *Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés*

#### 31. §<sup>16</sup>

#### *Útépítés és közművesítési hozzájárulás*

#### 32. §<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 7. §

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 7. §

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 7. §

*Településrendezési kötelezettségek*33. §<sup>18</sup>**Záró rendelkezések**

## 34. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Nyirád Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló 5/1993. (IX. 27.) önkormányzati rendelet.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondosodik.
- (3) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.

Nyirád, 2005. november 17.

A rendelet kihirdetve: 2005. november 18-án.

A rendelet a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva 2008. október 31-én.

Sarkadi-Nagy András  
polgármester

Könnyid Erika  
jegyző

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet kihirdetve: 2008. október 31-én.

Könnyid Erika  
jegyző

---

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezve 2008. november 1-jei hatállyal - 15/2008. (X. 31.) Ör. 7. §

**1 sz. melléklet****Nyilvántartott, azonosított lelőhelyek:**

1. 0201/3., 0201/4., 0201/5., 0201/6., 0201/24. hrsz.
- 1/b. 205/2., 210. hrsz.
2. 0192/2., 192/3., 0192/7., 0195., 0196/12. hrsz.
3. 0192/5. hrsz.
4. 0192/5. hrsz.
5. 0200. hrsz.
6. 0200. hrsz.
7. 0201/18., 0201/22., 0201/23. hrsz.
8. 0201/18. hrsz.
9. 0201/18. hrsz.
10. 0115/2. hrsz.
11. 0115/2. hrsz.
12. 0115/1. hrsz.
13. 0115/1., 0124/5. hrsz.
14. 0170/8., 0170/11., 0171/8. hrsz.
15. 02., 09/3., 0228/4. hrsz.
16. 0228/4., 0229., 0230., 0240. hrsz.
17. 0230. hrsz.
18. 040/2., 042/3., 042/33., 042/34., 042/36., 042/39. hrsz.
19. 073/8. hrsz.
20. 087/2. hrsz.

**2. számú melléklet**

<b>Sor- szám</b>	<b>Véd. kat.</b>	<b>Cím</b>	<b>Megnevezés</b>
<b>1.</b>	<b>M 4959</b>	<b>Dózsa Gy . u.</b> Műemléki környezet: 2/2., 3., 117., 118/3., 119/4., 121., 792., 793., 798., 799. hrsz.	<b>Római katolikus templom</b>
<b>2.</b>	<b>M 4958</b>	<b>Dózsa Gy. u. 37.</b> Műemléki környezet: 15., 16., 17., 19., 23., 24., 25., 26., 755., 761., 762.hrsz.	<b>Római katolikus plébániaház</b>
<b>3.</b>	<b>M 4957</b>	<b>Dózsa Gy. u. 29.</b> Műemléki környezet: 30., 33/2., 748., 749., 754. hrsz.	<b>Népi lakóház</b>