

Nemeskér község Önkormányzata Képviselő-testületének
13/2005.(VIII.25.) rendelete a helyi építési szabályzatról

(módosításokkal egységes szerkezetben)

Nemeskér község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (3) bekezdésében biztosított jogkörében a következő rendeletet alkotja.

Általános rendelkezések

1.§

A rendelet

- az SZ-J1/M-2019 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület)
(a továbbiakban:SZ-J1 terv)
- az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külterület)
(a továbbiakban: SZ-J2 terv)¹

a Rp.I.230-1 munkaszámú tervlapokkal, valamint az 1. sz. mellékletben szereplő út mintakeresztszelvényekkel, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.

2.§

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Nemeskér község közigazgatási területére, kivéve az alábbi ingatlanokat: belterület 31,32 hrsz.²
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Szabályozási elemek

3.§

(1) Kötelező szabályozási elem

- a) beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területek határvonala
- b) a belterület határvonala
- c) a szabályozási vonal
- d) az eltérő területfelhasználási egységek határvonala
- e) az építési övezetek határvonala
- f) az építési hely határa
- g) az építési vonal.

¹ Módosítva a 9/2019. (XII.19.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2020.január 01.

² Módosítva a 17/2006.(XII.20.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2007.január 01.

- (2) Az eltérő területfelhasználási egységek határvonala és az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 10-10 m mértékig elmozdíthatók.
- (3) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (2), illetve a 4.§ (6) bekezdésben szabályozott eseteket – a szerkezeti terv, a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges figyelembe véve a külön jogszabály³ szerinti előírásokat.
- (4) Irányadó szabályozási elem
 - az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- (6) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- (7) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott területfelhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

A telekalakítás általános szabályai

4.§

- (1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.
- (2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
 - a) Az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi és vegyes területfelhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.
 - b) A már kialakult telekosztású lakóterületi és vegyes területfelhasználású telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telkek megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet.
Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.

³ Jelenleg 1997.évi LXXVIII.tv.12.§ (3)

- (3) A kialakult telekosztású, nem megváltozó lakóterületi tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó övezeti előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását. Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
- (4) Telekcsoport újraosztása estén a telekalakítás telektömbönként ütemezhető. A telekátalakítással érintett telkek telektömbön kívüli visszamaradó részei nem kell, hogy az építési telekre vonatkozó előírásoknak megfeleljenek.
- (5) Kialakult telekosztású lakó telektömb saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezetre vonatkozó előírásoktól eltérő mérettel és módon is alakítható az alábbiak szerint:
A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek megengedett legkisebb telekmélysége 40,0 m, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 700 m².
- (6) A külön⁴ rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv kötelezettségével érintett területeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye és mérete pontosítható.
- (7) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben és/vagy a helyi építési szabályzatban „SZT” jellel jelölt telekméret SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekméretet jelent.

A telek beépítésének általános szabályai

5.§

- (1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (2) Közterület bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- (3) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

⁴ Jelenleg 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

- (4) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző építési oldalon áll.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

6.§

- (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegetől eltérő szöget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fogazottan is elhelyezhetők.
- (4) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága* és utcai homlokzatszélesség** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 10%-kal térhet el.
- ~~(5) Az SZ J1 terven utcakép védelem jellel megjelölt területen meg kell őrizni a beépítés módját, az ehhez kapcsolódó építészeti és tömegformálás jellemzőit, valamint a homlokzatok nyílásrendjének differenciáltságát, a tetőgerincek kialakult és egységes irányát.⁵~~
- (6) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasságának mértékénél.
- (7) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a (6) bekezdésbeli épületek – figyelemmel a védőtávolságokra is – közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani.

* Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztzárnyat nem kell beleszámítani.

** Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztzárnyat nem kell beleszámítani.

⁵ Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2018.május 1.

Környezetvédelem

7.§

- (1) Vízvédelmi besorolás:
 - a) felszín alatti vizek: „B” kiemelten érzékeny terület⁶
 - b) felszíni vizek: 3. vízminőségvédelmi területi kategória⁷

- (2) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpór részecskék mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:
 - a) fák, bokrok 100 pollen/m³
 - b) fűfélék 30 pollen/m³

- (3) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

- (4) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.

~~Táj- és természetvédelem~~

~~8.§~~

~~(1) Természeti területek: 040; 041/2; 041/3; 041/4; 041/5; 041/6; 042/1; 042/10; 042/11; 042/12; 042/13; 042/2; 042/3; 042/4; 042/5; 042/6; 042/7; 042/8; 042/9; 043/1; 043/2; 043/3; 044; 045/1; 045/2; 045/3; 045/5; 045/6; 046/11; 046/12; 046/13; 046/14; 046/15; 046/16; 046/17; 046/18; 046/19; 046/20; 046/22; 046/23; 046/24; 046/25; 046/26; 046/27; 046/28; 046/29; 046/30; 046/36; 046/37; 046/38; 046/39; 046/6; 046/7; 046/8; 051/1; 051/2; 051/3; 053/3; 053/4; 053/5; 053/6; 053/7; 053/8; 056; 058/1; 058/2; 059/1a; 059/1b; 059/2a; 059/2b; 059/3a; 059/3b; 059/4a; 059/4b; 059/6; 059/7; 059/8; 061/1; 061/2; 097; 098; 028/14; 031/1; 031/2; 031/3; 031/4; 031/5; 032; 033; 034; 035/1; 035/2; 035/3; 035/4; 036; 037/1; 037/2; 037/3; 037/4; 037/5; 038; 039/3; 039/5; 039/6; 039/7; 039/8; 039/9; 039/11; 039/12; 039/13; 039/14; 039/15; 039/16; 039/17; 039/18; 039/19; 039/20; 039/21; 039/22; 039/23;~~

~~Védelemre tervezett területek: 040; 041/2; 041/3; 041/4; 041/5; 041/6; 042/1; 042/10; 042/11; 042/12; 042/13; 042/2; 042/3; 042/4; 042/5; 042/6; 042/7; 042/8; 042/9; 043/1; 043/2; 043/3; 044; 045/1; 045/2; 045/3; 045/5; 045/6; 046/11; 046/12; 046/13; 046/14; 046/15; 046/16; 046/17; 046/18; 046/19; 046/20; 046/22; 046/23; 046/24; 046/25; 046/26; 046/27; 046/28; 046/29; 046/30; 046/36; 046/37; 046/38; 046/39; 046/6; 046/7; 046/8; 051/1; 051/2; 051/3; 053/3; 053/4; 053/5; 053/6; 053/7; 053/8; 056; 058/1; 058/2; 059/1a; 059/1b; 059/2a; 059/2b; 059/3a; 059/3b; 059/4a; 059/4b; 059/6; 059/7; 059/8; 061/1; 061/2; 097; 098;~~⁸

⁶ Jelenleg 219/2004.(VII.21) Korm. r.

⁷ Jelenleg 9/2002.(III.22.) KöM-KöViM r.

⁸ Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2018.május 1.

~~A védett területen épület nem építhető.~~

~~A területre vonatkozó természetvédelmi előírásokat külön jogszabály⁹ tartalmazza.~~

~~(2) Az SZ J2 terven ^Mként megjelölt gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.~~

~~(3) Az alsóbbrendű kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.~~

~~(4) Természeti érték~~

~~a) Helyi védett természeti érték:~~

~~– vadgesztenyefa (261 hrsz)~~

~~– hársfa (106 hrsz)~~

~~b) A fák csak élet és balesetveszély esetén erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján vághatók ki.¹⁰~~

Zöldfelületek

9.§

(1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.

A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.

(2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.

(3) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

⁹ Jelenleg 1996.évi LIII.tv.

¹⁰ Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel: Hatályba lépés: 2018.május 1.

Művi értékvédelem

10.§

(1) Műemlékek

a) Műemlékek:

1. ~~Evangélikus templom (360 hrsz; törzsszám: 3858)~~
2. ~~Római katolikus templom (107 hrsz; törzsszám: 3859)~~
3. ~~Szt. Anna szobor (107 hrsz; törzsszám: 3860)~~
4. ~~Nepomuki Szent János szobor (107 hrsz; törzsszám: 3861)~~
5. ~~Kőkereszt (107 hrsz; törzsszám: 3862)~~
6. ~~Volt Megyeháza (135/2 hrsz; törzsszám: 3857)~~

b) ~~Műemléki környezet által érintett helyrajzi számok: 23; 24; 25; 27; 28; 29; 30; 105; 108/3; 108/1; 111; 107; 123; 124; 128; 131; 132; 133; 135/2; 136; 137; 139; 345; 361; 362; 363; 365/2; 360/2; 367; 366.~~

c) ~~A műemlékeket, műemlékileg védett területet és a műemléki környezetet érintő, a telekalakításra, építésre, bontásra, felújításra, korszerűsítésre, kertépítésre (fakivágás, faültetés) irányuló engedélyezési folyamatba a területileg illetékes műemlékvédelmi hatóságot a hatályos¹¹ jogszabályok rendelkezései szerint be kell vonni.~~

(2) Helyi védelem

a) Helyi védelem:

1. ~~Temetői kőkereszt (2 hrsz)~~
2. ~~Paplak (367 hrsz).~~
3. ~~Lakóház, gazdasági épületek (91 hrsz, Fő utca 38.) számú ingatlant a helyi védelem alól törli, az épület életveszélyes állapotára tekintettel, mivel felújítása nem gazdaságos. Az épület és az ingatlan mentesül a rendeletben meghatározott művi értékvédelem előírásai alól.¹²~~
4. ~~Tűzoltószertár (106 hrsz)~~
5. ~~Kovácsműhely, lakóház (255 hrsz.)~~
6. ~~Nyárikonyha (144/1 hrsz, Fő utca 62.)~~
7. ~~Lakóház, gazdasági épületek (156 hrsz, Fő utca 70.)~~
8. ~~Lakóház, gazdasági épületek (161 hrsz)~~
9. ~~Épület (369 hrsz, Fő utca 108.)~~
10. ~~Épület (368 hrsz)~~
11. ~~Épületek (29, 30 hrsz, Fő utca 23.)~~

b) ~~A helyi védelem alatt álló építmény helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél az alábbi előírások betartása kötelező:~~

1. ~~Az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai és formái illeszkedjenek egymáshoz.¹³~~

¹¹ Jelenleg 2001.évi LXIV.törvény

¹² Módosítva a 8/2012.(IX.20.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2012.szeptember 24.

¹³ Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2018.május 1.

3. ~~Az épületnek a közterületről látható összes homlokzatait eredeti formájukban kell megőrizni, illetve szakszerű munkával helyreállítani.~~
4. ~~Az alaprajzi elrendezés — különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.~~
- e) ~~A helyi védelem környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja:~~
1. ~~A közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek elhelyezése,~~
 2. ~~nem közterületi építmény építése.~~
- d) ~~Az SZ-J1 terven utcakép védelem jellel megjelölt területen meg kell őrizni a beépítés módját, az ehhez kapcsolódó építészeti és tömegformálás jellemzőit, valamint a homlokzatok nyílásrendjének differenciáltságát, a tetőgerincek kialakult és egységes irányát.~~

~~(3) Régészeti értékek~~

~~a) Védelemre javasolt régészeti lelőhely:~~

~~—046/25-26; 046/3; 053/3-4~~

~~b) Régészeti lelőhelyek:~~

~~—046/7~~

~~—059/1-3~~

~~—201-205; 194/3,4~~

~~—063/7~~

~~—140; 141~~

~~—092/3-15; 092/17-20; 092/23-33; 092/43,44~~

~~—278/2; 283/4; 293-295; 305/5; 308-315; 317-320; 323-326; 352; 353; 281/1; 282/1; 286; 287; 288/1-3; 285; 282/2; 280/1-5; 281/2; 282/3; 279/1; 290/1; 291/1; 291/3; 291/5~~

~~—067/4~~

~~—067/1~~

~~—183~~

~~—186~~

~~e) A fent felsorolt területeken a földmunkával járó tevékenységek megkezdése előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.~~

~~d) Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály¹⁴ szerint kell lejárni.¹⁵~~

¹⁴ Jelenleg 2001. évi LXIV. törvény

¹⁵ Törölve a 4/2018.(IV.24.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés : 2018.május 1.

Védőtávolságok, védőterület

11.§

- (1) ~~A település meglévő és tervezett lakóterületei, üdülőterületei, zöldterületei és különleges területei körüli~~
~~— 1000 m-es területsávon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló új építményt építeni, vagy ilyen meglévő építményen kapacitásnövelő építési beavatkozást végezni csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott védőtávolság betartásával lehet.~~¹⁶
- (2) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
20 kV-os vezeték: 5,0 - 5,0 m
- 35 kV-os vezeték: 5,0 - 5,0 m
A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁷ jogszabályok tartalmazzák.
- (3) Gázvezetékek védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
- nagynyomású gázvezeték: 28,0 - 28,0 m.
A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁸ jogszabályok tartalmazzák.
- (4) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- (5) A vízfolyások (Kardos-ér, Öreg árok), csatornák, vízfelületek parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 6,0-6,0 m területsáv.
A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁹ jogszabályok tartalmazzák.
- (6) Az oktatási, szociális és egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- (7) Az SZ-J1 terven jelölt szennyvíztisztító védőterületén belül lakó-, intézményi, gazdasági, üdülő és különleges területi besorolást igénylő építmény nem építhető.

¹⁶ Törölve az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 20.

¹⁷ Jelenleg 11/1984.(VIII.22.) IpM r.

¹⁸ Jelenleg 6/1982.(V.6.) IpM rendelet

¹⁹ Jelenleg 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

Területfelhasználási, övezeti előírások az általános és a sajátos használat szerint
12.§

(1) A település közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a) Beépített és beépítésre szánt terület

1. Lakóterület	
- falusias lakóterület	Lf
2. Gazdasági terület	
a) jelentős mértékű zavaró hatású ipari	Gipz
b) ipari terület	Gip
3. Üdülőterület	
a) Üdülőházas	Üü
b) hétvégi házas	Üh
4. Különleges terület	
temető	K ^T
sportterület	K ^{Sp}
régészeti park	K <u>Régészeti park</u>

b., Beépítésre nem szánt terület

1. Közlekedési és közműterület	
- útterület	KÖu
- közműterület	Köm
2. Zöldterület	Z
3. Erdőterület	E
4. Mezőgazdasági terület	M
5. Vízgazdálkodási terület	V

Az övezeti jel értelmezése
13.§

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb kötelező zöldfelület (%)	
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m ²)

Beépítésre szánt terület

1. Lakóterület

14.§

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület Lf

(2) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

a) fő funkciót hordozó épületként

1. egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület
2. önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari és intézményi épület
3. a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény

b) a fő funkciót kiegészítő épületként

1. gépjármű és egyéb tároló
2. pince
3. állattartó épület figyelemmel a külön állattartási rendeletben foglaltakra
4. kisipari műhely

(3) A telkeken a (2) bekezdés b) pont 1., 2., 3., 4. alpontokban felsorolt épületek csak a (2) bekezdés a) pont 1., 2., 3. alpontokban felsorolt épületek megléte esetén, vagy azokkal egyidejűleg építhetők.

(4) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak a (2) bekezdés a) pont 1., 2., 3. alpontokban felsorolt épületek építhetők.

(5) Önálló épületként a (2) bekezdés a) pont 2., 3. alpontokban felsorolt épületeket az előkerti építési hely határa vonalra illeszkedően kell építeni. Amennyiben a (2) bekezdés a) pont 2., 3. alpontokban foglaltak az egyik lakás helyén létesülnek, az utcához közelebb a (2) bekezdés a) pont 2., 3. alpontokban felsorolt funkciók kerülhetnek.

(6) Övezeti előírások²⁰

			Öf
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló kialakult, egyben építési vonal kialakult, ha ez >6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m, 14,0 m vagy annál keskenyebb telek esetén 4,5 m ahol az SZ-J1 terv nem jelöli 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető 50%
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legnagyobb telekszélesség /m/ legkisebb telekmélység /m/ legkisebb telekterület /m ² /	14,0 m, figyelemmel a 4.§ (2) b. pontjára, valamint a (3) és (5) bekezdésére 40,0 m 900 m ²
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 6.§ (4) és (5) bekezdésére, de legfeljebb 4,5 m
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározó
Környezetvédelem			- a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés -csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása - kötelező hulladékelszállítás
Egyéb			- az épületek tető hajlásszöge 30°-45° között lehet, - az épületek tetőhéjazatának anyaga cserép, vagy nádfedés lehet.

²⁰ Módosítva az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés : 2016.július 20.

			Lf	O	30/50	Lf	O	30/50
			4,5	18/50/900		4,5	18/SZT/900	
Az építési hely		elhelyezkedése	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló			
		előkert	5,0 m, egyben építési vonal		5,0 m, egyben építési vonal			
		oldalkert	6,0 m		6,0 m			
		hátsókert	6,0 m		6,0 m			
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%		30%			
		legkisebb zöldfelület %	50%		50%			
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/	18,0 m		18,0 m			
		legnagyobb telekszélesség /m/	50,0 m		SZ-J1 terv szerint			
		legkisebb telekmélység /m/						
		legkisebb telekterület /m ² /	900 m ²		900 m ²			
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m		4,5 m			
Közműellátás			Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározó		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározó			
Környezet-védelem			- a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés -csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása - kötelező hulladékelszállítás.		- a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés -csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása - kötelező hulladékelszállítás.			

2. Gazdasági terület


15.§

(1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület Gípz
- b) ipari terület Gí

a) Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület

16.§

(1) A területbe (jele: ) az állattartó telephely tartozik.

- (2) A területen az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó géptároló, terménytároló, kezelő épületek, igazgatási és szociális épületek építhetők.
- (3) A terület telkeinek eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, takaró-védőfásítást kell létrehozni.

(4) Övezeti előírások:

		G/psz	SZ	30/50
		9,0		25/100/5000
Az építési hely	beépítési mód	szabadonálló		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:	30%		
	kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%		
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m tároló műtárgy esetén: kialakult, de legfeljebb 12,0 m		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység/m/ telekméret /m ² /	25,0 m 100,0 m 5000 m ²		
Építési hely határai:		Közterülettel határos telekhatárok mentén: 5,0 m		
	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/	Az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 6,0 m hátsóker: 15,0 m		
		Az eltérő területfelhasználású területek között: 15,0 m		
Egyéb		igazgatási, szociális épület a telekhatároktól 5,0 m elhagyásával építhető		
Közműellátás		Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület telkeit el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel - legalább zárt kommunális szennyvíztárolóval, - csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.		
Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - kötelező hulladék-elszállítás - elhullott állatok kötelező elszállítása.		

b) Ipari terület
17.§

- (1) Az ipari területen a feldolgozóipar, az építőipar, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények tárolása céljára szolgáló épületek és az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi épületek építhetők.
- (2) Az ipari terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m²-ként egy lombos fát kell elültetni.
- (3) Övezeti előírások

		Gip SZ 50/30 9,0 25/50/2500
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%
	legkisebb zöldfelület /%/	30%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	6,0 m
Telekalakítás	szélesség /m/	25,0 m
	mélység /m/	50,0 m
	telekméret /m ² /	2500 m ²
Építési hely határai:		közterülettel határos telekhatárok mentén: 15,0 m az azonos területfelhasználású telkek között: oldalkert: 10,0 m hátsóker: 15,0 m az eltérő területfelhasználású területek között: 10,0 m
Közműellátás		Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közüzemi villamos energia vezetékkel - közüzemi ivóvíz-vezetékkel - közüzemi szennyvíz-csatorna kiépüléséig zárt tározóval A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

Környezetvédelem		A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások: - zajvédelmi besorolás: gazdasági terület - a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés -csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása - kötelező hulladékszállítás
------------------	--	---

3. Üdülőterület 18.§

- (1) Az üdülőterület besorolása a sajátos használat szerint:
- a) üdülőházas terület (Üü)
 - b) hétvégi házas terület (Üh)
- (2) Az üdülőházas területen Üü vendéglátó, közösségi, szociális épületek építhetők, valamint kemping alakítható ki.
- (3) Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.
- (4) Övezeti előírások²¹

Beépítési mód:	szabadonálló
Építési hely határai:	a telekhatároktól 8,0-8,0 m
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:	60%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Alakítható legkisebb telek:	1000 m ²
 Közműellátás:	 közüzemi villany ivóvíz közüzemi szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározóval
 Környezetvédelem:	 csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása

- (5) A hétvégi házas területen (Üh) telkenként egy darab üdülőépület építhető.

²¹ Módosítva az 5/2016.(VII.15.)önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 20.

- (6) Az övezetben állattartó épület nem építhető.
- (7) Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományaihoz igazodó legyen.
- (8) A csatorna mentén, a 6,0 m-es fenntartó sávon túl a telekvégeken kötelező 5,0 m széles védőfásítás telepítése.
- (9) Övezeti előírások²²

Beépítési mód:		szabadonálló
Építési hely határai:	előkert:	5,0 m
	oldalkert:	3,0 m
	hátsókert:	6,0 m
Megengedett legnagyobb beépítettség:		20%
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:		60%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:		3,0 m
Alakítható legkisebb telek:		600 m ²
Közműellátás:		közüzem villany
		ivóvíz
		közüzem szennyvízcsatorna kiépüléséig zárt tározóval
Környezetvédelem:		csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés
		csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása

²² Módosítva az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 20.

4. Különleges terület
19.§

(1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- a) temető (K) T
b) sportterület (K) Sp
c) régészeti park (K) Régészeti park

(2) A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m (szakrális építmény esetén: 6,0 m)
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.

(3) a) A **sportterületen** sportpályák és az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló építmények, parkolók építhetők.

b) Övezeti előírások

(K) Sp

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	20%*
Megengedett legnagyobb burkolt felület:	10%*
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Alakítható telek:	SZ-J1 terv szerint
Építési hely határai:	a telekhatároktól mérten 6,0 m
Egyéb:	A parkolási szükséglet saját telken belül biztosítható.

**a sportpályák nem számítandók bele*

(4) a) A **régészeti park** területén a régészeti értékek bemutatásához, valamint a látogatók fogadásához szükséges közösségi, kiszolgáló, szociális építmények, parkolók építhetők.

b) A terület üzemeltetéséhez szükséges személyzet számára egy lakás építhető.

c) Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település hagyományihoz igazodó legyen.

- (5) A különleges terület telkeit el kell látni:
- közműves villamosenergia vezetékkel,
 - közműves ivóvízvezetékkel,
 - közüzemi szennyvíz-csatorna kiépüléséig zárt tározóval, a csatornahálózat kiépülése után kötelező a rákötés, csatornahálózat kiépülése után zárt tározók kötelező felszámolása
 - a telkekről csapadékvíz a közterületre nem vezethető.

Beépítésre nem szánt terület

1. Közlekedési és közműterület

20.§

- (1) Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint

- | | |
|------------------|-------|
| a) közútterület | (KÖu) |
| b) vasút terület | (KÖk) |
| c) közműterület | (Köm) |

- (2) A közúti területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

- a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli
- a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”

- (3) A szabályozási tervlapokon KÖu jellel ellátott közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

- a) Országos közúthálózatba tartozó utak

- | | |
|-------------|----------------|
| 1. mellékút | (KÖu) <u>M</u> |
|-------------|----------------|

- b) Helyi utak

- | | |
|---|-----------------|
| 1. települési mellékút (településközi út) | (KÖu) <u>TE</u> |
| 2. mezőgazdasági út | (KÖu) <u>MG</u> |
| 3. kiszolgálóút | (KÖu) |

- (4) A közutak területén a 1. sz. mellékletben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.

- (5) Nemeskér közigazgatási területén a helyi közúthálózatba tartozó utak az alábbi tervezési osztályba tartoznak.

a) Külterületi utak

1. Nemeskér – Lövő településközi mellékút K.VIII. A.60
2. Nemeskér – Újkér településközi mellékút K.VIII. A.60

b) Belterületi utak

1. Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak - B. VI. d. A. 50

- (6) Nemeskér közigazgatási területen 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható ki, az 50 m-nél hosszabb zsákutcákban, illetve az SZ-J1 terven jelölt módon járműfordulót kell kialakítani.
- (7) A vasúti területen a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építmények, utaskiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárépítmények építhetők.
Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m.
- (8) Közműterületek a **Köm** jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZ-J1 tervben jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt célra lehet felhasználni.

2. Mezőgazdasági terület

21.§

- (1) Mezőgazdasági terület az SZ-J2 tervlapon **M** jellel jelölt terület.

- (2) A mezőgazdasági terület besorolása

- a) általános mezőgazdasági terület **M^a**
- b) korlátozott felhasználású terület **M^{af}**

- (3) Általános mezőgazdasági terület

- a) A terület elsősorban növénytermesztésre szolgál. A területen a 5 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú földrészleten, annak max. 3,0%-os beépítésével, de max. 1000 m² földszinti alapterületű a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek, géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület építhetők, figyelembe véve a 11.§ /1/ bekezdését.

- b) A területen a külön jogszabály²³ szerint birtokközpont kialakítható.

- (4) Korlátozott felhasználású terület

- a) A területen épület nem építhető.

3. Erdőterület

22.§

- (1) Erdőterület az 1500 m²-nél nagyobb területű, a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terven **E** jellel jelölt terület.

²³ 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet

(2) Övezetek

a., Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdők övezete: **(Eg)**
Az övezetben épület nem építhető.

b., Elsődlegesen védelmi célú erdők övezete: **(Ev)**
Az övezetben épület nem építhető, közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.

4. Zöldterület
23.§

- (1) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.
- (2) A zöldterületi közparkok területén sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek építhetők, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők.
- (3) A **Z_{KP}** (közpark) jelű övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl a terület fenntartását szolgáló épület építhető.
Az épületekre vonatkozó előírások:
- | | |
|--|--------------------------|
| - építési hely határa: | a telekhatároktól 10,0 m |
| - megengedett legnagyobb építménymagasság: | 3,5 m |
| - megengedett legnagyobb beépítettség: | 2% |
- (4) A **Z_{Vf}** (védőfásítás) jelű övezetben többszintes (fa, cserje) növényávot kell telepíteni a falusias lakótelkek beépítésével egyidőben.

5. Vízgazdálkodási terület
24.§

- (1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven **V** jellel jelölt terület az alábbiak szerint:
- Kardos-ér
 - Öreg árok

Közműellátás

25.§

(1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

- a) föld alatt: ivóvíz vezeték,
szennyvíz vezeték,
gázvezeték,
távbeszélő földkábel.
- b) föld felett: villamos energia vezeték,
telefon vezeték,
kábel TV vezeték,
nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.

(2) a) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását külön jogszabály előírása alapján biztosítani kell. ²⁴

b) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

Záró rendelkezések

26.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 8/1996.(V.28.) és a 2/2005.(IV.4.) rendelet hatályát veszti.

Nemeskér, 2005.augusztus 17.

Joóné Nagy Csilla Emőke
polgármester

Lukács Antalné
körjegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetése az Önkormányzat hivatalának hirdetőtábláján való kifüggesztéssel a mai napon megtörtént.

Nemeskér, 2005.augusztus 25.

Lukács Antalné
körjegyző

²⁴ Módosítva az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelettel. Hatályba lépés: 2016.július 20.

Kihirdetési záradék: Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2016.július 5-i ülésén fogadta el, a jegyző 2016.július 15-én kihirdette.

Lukács Antalné
jegyző

Kihirdetési záradék: Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2018.április 18-i ülésén fogadta el, a jegyző 2018.április 24-én kihirdette.

Lukács Antalné
jegyző

Kihirdetési záradék: Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2018.december 7-i ülésén fogadta el, a jegyző 2018.december 15-én kihirdette.

Lukács Antal Györgyné
jegyző

Kihirdetési záradék: Ezt a rendeletet a képviselő-testület 2019.december 11-i ülésén fogadta el, a jegyző 2019.december 19-én kihirdette.

Lukács Antal Györgyné
jegyző