

# **NÁDASLADÁNY Község Önkormányzata**

**Helyi építési szabályzat  
15/2004. (VI.17.) rendelete**

kégi utasít

**Nádasdladány Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**15/2004. (VI. 17.)**  
**rendelete**

**A helyi építési szabályzatról**

Nádasdladány község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet a lakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában illetőleg a 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotta meg

**I Fejezet Általános előírások**

**1. § A rendelet hatálya**

1. A rendelet területi hatálya kiterjed a település egész közigazgatási területére.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet alkalmazásával szabad.
3. A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes,- jogi személyre illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságra kiterjed, azaz az előbb említettekre nézve a rendelet kötelező előírásokat tartalmaz.
4. A szabályzathoz tartozó Szabályozási Terv annak szerves részét képezi, a szabályzatot és a terveket együtt kell alkalmazni.
5. A község területén (kül- és belterületen egyaránt) területet felhasználni, építési és más telket alakítani és beépíteni csak a szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

2009/13

Ennek során belterületen biztosítani kell a közterületi közvetlen megközelítés lehetőségét, valamint az épület ( építmény ) használatához ( működéséhez ) szükséges közműveket (Ivóvíz, elektromos energia, gázvezeték, szenny- és csapadékvíz elvezetés, távközlési vezeték rákötésére történő csatlakozás.)

## **2. § A szabályozás kötelező elemei**

1. A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani.
  - a.) a szabályozási vonalat
  - b.) a különböző övezeteket elválasztó határvonalat
  - c.) az építési vonalat
  - d.) az övezeti jellemzőket
  - e.) az építési hely területét

A kötelező erejű elemek módosítása a Szabályozási Terv módosítását vonja maga után.

## **3. § Engedélyhez kötött munkák**

1. Építési engedélyhez kötöttek a 46/1997 (12.29.) Ktm. számú rendelet 9§-ban foglaltak.
2. Az engedélyezési tervek tartalmát a 45/1997 (12.29.) FvM számú rendelet határozza meg.

# **II. Fejezet      Településszerkezet, területfelhasználás**

## **4. § Igazgatási terület közigazgatási megosztásának változása**

1. Az érvényes belterületi határ nyomvonalának módosításáról a Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
2. A Szerkezeti tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha a tervezett felhasználás időszerű. A belterületbe vonást, illetve a kicsatolást a Szabályozási Tervnek és az ingatlan nyilvántartásnak megfelelően kell kezdeményezni.
3. A Szerkezeti Terv távlatban belterületbe vonandónak jelölt területein a területfelhasználásnak megfelelő építés, vagy csak ideiglenesen, vagy a területre

vonatkozó Szabályozási Terv elfogadása után engedélyezhető. Lakóterületen nyolcnál több telek kialakítása esetén telekalakítási előtervet kell készíteni.

## 5. § Igazgatási terület beépítésre szánt területei

### 1. Lakóterületek (LA)

#### Falusias lakóterület (Lf)

Az övezetben legfeljebb 4,5 m épületmagasságú lakóépületek, a mező- erdőgazdaság építményei, továbbá a helyi lakosságot szolgáltató, nem zavaró hatású kereskedelmi szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el, oldalhatáron álló beépítési módban. Előkert a meglévő utcákban a kialakult, új útnyitások esetében 5,0 m lehet.

#### **LF1**

A telek területe min. 1500 m<sup>2</sup>, legnagyobb beépítettsége 15%. A beépítési mód oldalhatáron álló az előkert a kialakult szerint.

A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

- Fő út*
- Vöröshadsereg u. É-i oldala 594-634 helyrajzi számú ingatlanok között
  - Vöröshadsereg u. D-i oldala, Kisköz NY-i oldala, Sallai u. É oldala és a belterületi határ által bezárt terület
  - Vöröshadsereg u. D-i oldala, Dózsa Gy u. Ny-i Sallai u. Ny-i oldala és a Kisköz K-i oldala által határolt tömb.
  - Sallai u. D-i oldala, Dózsa Gy. u. Ny-i oldala, belterületi határ által határolt terület.
  - Belterületi határ Ny-i, É-i és K-i oldala valamint a József A. út É-i oldala által határolt terület
  - Vöröshadsereg u. D-i oldala 218-240 HRSZ-i ingatlanok között
  - Petőfi u.-Virág u.-Vöröshadsereg u.-Kossuth L. u. által határolt terület

#### **LF2**

A telek területe 1000 m<sup>2</sup>, legnagyobb beépítettsége 20% a legnagyobb épületmagasság 4,5 m, előkert a kialakult szerint.

- Vöröshadsereg u. D-i oldala, Fürst S. u. NY-i oldala, belterületi határ, Dózsa Gy. u. által határolt tömb
- József A. u.-Kossuth L. u.-Ady E. u. által határolt tömb
- Belterületi határ-Virág u.-Petőfi u.-Malomköz által határolt terület
- Belterületi határ-Rózsa u.-Vöröshadsereg u.-Virág u. által határolt terület.
- Belterületi határ-Vöröshadsereg u.-Rózsa u. által határolt tömb
- Április 4 u. K-i oldala
- Április 4 u. Ny-i oldala
- Április 4 u.-395 HRSZ-ú út – Gyár út-belterületi határ által határolt tömb
- Gyár u. Ny-i oldala
- Április 4 u. Arany J. u.-Rákóczi u.-Belterületi határ által határolt tömb
- Arany J. u.-tervezett út-belterületi határ által határolt tömb

### LF3

A legkisebb telekterület 800 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30%. Az előkert mérete a kialakult szerint. Legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

- Sörhegyi u. 217/1-217/4 HRSZ-ú területek
- Ifjúság u.-belterületi határ-Sörhegyi u.-Vöröshadsereg u. által határolt tömb
- Ifjúság u. É-i oldala 214/17-214/28 HRSZ-ú területek
- Vöröshadsereg u. 460 HRSZ-ú árok-belterületi határ- Fürst S. u. által határolt terület
- Sport utca- Április 4 u.-Arany J. u.-belterületi határ által határolt terület
- Rákóczi Ferenc u. Arany J. u.-284/7 HRSZ-ú út által határolt tömb
- 284/7-Hrsz-ú úttól D-re eső terület
- Arany J. u. 405-409 HRSZ-ú területek É-i oldala
- Arany j. u. É-i oldala
- Arany J. u. K-i oldala (tervezett telekosztás)
- Arany J. u. - Április 4 u. által határolt tömb
- Arany J. u. – Rákóczi F. u.-300 HRSZ-ú telek D-i határa -Április 4. u. által határolt terület

#### LF4

A legkisebb telek terület 800 m<sup>2</sup>, beépítési módja szabadon álló. A legnagyobb beépíthetőség 30%, a megengedett épületmagasság legfeljebb 4,5 m.

- A jelenlegi belterületi határtól ÉK-re lévő terület

#### LF5

A legkisebb telek terület 500 m<sup>2</sup>, a beépítési mód oldalhatáron álló. A legnagyobb beépíthetőség 30% a megengedett épületmagasság legfeljebb 4,5 m.

- Kossuth L. u. 71-78 HRSZ-ú területek

#### Település vegyes terület

(Vt)

A terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó és település szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület elhelyezésére szolgál, melyek a lakófunkciókra nincsenek zavaró hatással. Előkert a kialakult szerint, beépíthetőség maximum 30%, legnagyobb építmény magasság 7,5 m lehet.

#### VT1

- Malomcsatorna – Kossuth L. u.-Vöröshadsereg u. által határolt tömb
- Kossuth L u. –Vöröshadsereg u.-195-184 HRSZ-ú ingatlanok NY-i határa által bezárt tömb
- Vöröshadsereg u.-Sport u.-456 HRSZ-ú árok által határolt terület
- Sport u.-Április 4 u. utcai telkek NY-- határa - 456 HRSZ-ú u által határolt terület

#### VT2

- 460 HRSZ-ú út-Vöröshadsereg u.-456 HRSZ-ú árok – belterületi határ által határolt tömb

#### VT3

- - Április 4. u. – 242/6 HRSZ-ú u. által határolt terület

## Különleges terület (K)

### **K1**

- a 242/3 HRSZ-ú terület – a Nádasdy kastély parkja – amelybe távlatban beolvasztandó a 217/15, 242/5, 242/2 HRSZ-ú terület. A területen további épület nem helyezhető el. A meglévő épületállomány és a park felújítása csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélye alapján végezhető el.

### **K2**

- A községi sportpálya – 465 HRSZ- területe. Az ingatlanon legfeljebb 4,5 m épületmagasságú, a sportoláshoz kapcsolódó (öltöző, mosdó, szertár stb.) épület helyezhető el max.5%-os beépítettséggel.

### **K3**

- A községi temető területe az Április 4. u. K-i oldalán

## Zöld területek (Z)

- a 177/1-2 és 139/1-2 HRSZ-ú földrészletek, parkok és játszóterek. A területeken játszóterek és utca bútorok helyezhetők el, épület nem létesíthető.

## Ipari gazdasági terület (GIP)

- Elsősorban ipari és mezőgazdasági célú terület, az övezet telkein csak a környezetét nem zavaró hatású tevékenységet folytató gazdasági épületek helyezhetők el.

### **GIP1**

- Április 4. u.- 395 HRSZ-ú út-belterületi határ által határolt tömb. A tömbben szabadonálló beépítési módban legfeljebb 40%-os beépíttség

mellett 6,0 m homlokzatmagasságú épületek helyezhető el. A kialakítható telekterület min. 1800 m<sup>2</sup>.

## GIP2

- Az Arany J. utca 402-403 HRSZ-ú terület, szabadonálló beépítési módban 40%-os beépítettség mellett legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasságú épületek helyezhetőek el. A kialakítható telekterület min. 5000 m<sup>2</sup>.

## GIP3

- Április 4. u. 080/15,16. 081/1,2 HRSZ-ú földrészletek. A területen szabadonálló beépítési módban max. 20%-os beépítettséggel legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasságú épületek helyezhetőek el. A kialakítható telekterület legalább 5000 m<sup>2</sup>.

## 6. §. Igazgatási terület beépítésre nem szánt területei

### 1. Úthálózat

#### a) Forgalmi utak

- Vöröshadsereg u.
- Április 4. u.

#### b) Gyűjtő utak

- Ady E. u.
- Petőfi s. u.
- Arany J. u.
- Sörhegyi u.

#### c) Lakóutak

- Arany J. u. Ny-i szakasza
- Gyár u.
- Rákóczi F. u.
- Sallai u.
- Kisköz
- Dózsa Gy. u.
- Fürst S. u.



- József A. u.
- Kossuth L. u.
- Virág u.
- Rózsa u.
- Ifjúság u.

## 2. Közlekedési területek

A közigazgatási területen található vasúti terület, országos és helyi utak, közterületi parkolók, gyalogos utak területei a térkép szerinti határvonalakkal.

## 3. Erdőterület

- a) Gazdasági erdő (EG)
- b) Véd erdő (EV)

## 4. Zöld terület

A belterületi közterületek állandóan növényzettel fedett parkjai, az utakat kísérő fasorok, sportterületek, temetők.

## 5. Mezőgazdasági területek

### Általános mezőgazdasági terület (Ma)

- a) Az általános növénytermesztés, állattenyésztés, a mezőgazdasági termelés célját szolgáló területek. Külterületi növénytermesztés, állattenyésztés, mezőgazdasági termelés célját szolgáló területek jelen rendelet egyéb pontjai alatt fel nem sorolt földrészletek
- b) A tanyás gazdálkodást lehetővé tevő területek (Mt)
- c) A kert gazdálkodás területei (Mk)

- a Sörtető dűlő 1102-1170 HRSZ-ú és a Közép dűlő 1172-1259 HRSZ-ú ingatlanok területei. A min. 1000 m<sup>2</sup>-es telkek oldalhatáron álló beépítési módban a terület 3%-os mértékéig legfeljebb 4,5 m magasságú épületekkel beépíthető.

## 6. Egyéb terület

### Vízgazdálkodással kapcsolatos területek (V)

Az egyéb területekhez az ingatlan nyilvántartásban így szereplő, vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek tartoznak, a vízvezetők menti sávokkal, a térkép szerinti határvonalakkal.

## 7. § Általános előírások

1. A tervezési területen elvi telekalakítási engedélyt kell kérni
  - a) a terven szereplő javasolt telekalakítástól eltérő szándék esetén
  - b) beépítetlen területen az előirt minimális telekszélességnél kisebb szélességű telkek esetén telkek átosztására vonatkozóan
2. A kialakult telekstruktúrában illeszkedő telekalakítás esetén geometriai szükségszerűségből előirt minimális méretektől (telekterület, utcafront, mért telekszélesség) 5% eltérés engedélyezhető
3. Építési szándék esetén elvi építési engedélyt kell kérni a törvényben előirt tartalommal a
  - a.) vegyes területek
  - b.) gazdasági területek
  - c.) különleges területek
  - d.) kialakult telekosztás esetén a szabályozási előírásoknál kedvezőtlenebb adottságú telkeknél a beépítési lehetőség vizsgálatára

- e.) beépített telkek esetén az újabb főfunkciójú épület engedélyezési tervét megelőzően az elhelyezés vizsgálatára.
4. Feltöltésre szánt területen és mellett, pince csak a megfelelő műszaki megoldással építhető.
  5. A falusias besorolású lakóövezetben újonnan épülő épület utcai homlokzatán homlokzati égéstermék kivezetése nem lehetséges.
  6. Épületet a telek azon oldalhatárára kell építeni, amely az adott utcában már kialakult. Nem egyértelmű helyzetben az északi irányhoz közelebb eső oldalt kell építési vonalnak tekinteni.  
Amennyiben saroktelek esetén a beépítendő oldalhatár utcavonalra esik, ezt a homlokzatot is utcai homlokzatszerűen, a keresztutca előkert méretét (előírtat vagy kialakult állapotot) figyelembe véve kell kialakítani. Oldalhatáron 50 cm csurgótávolságot kell tartani.
  7. Oldalhatárom álló beépítés esetén második épület a meglévő azonos oldalhatárra helyezendő.
  8. Igazgatási, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális épület esetén a megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése engedélyezhető.
  9. Csak magas tetős épület létesíthető.
  10. Új épület létesítése esetén csak épített kémény készíthető.
  11. Az épületek homlokzatképzése – homlokzatonként – legalább 75% - ban vakolt, vagy a településen alkalmazott kő legyen.  
Látszótéglá homlokzatfelület legfeljebb lábazon, vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható.  
Fém és műanyag homlokzatképzés nem alkalmazható.
  12. Állattartó épület az építési vonaltól számított 15 m és a hátsókert között helyezhető el, magassága max. 4,5 m lehet.

13. Állattartó épületek engedélyeztetésénél az állattartásról szóló önkormányzati rendelet előírásait is figyelembe kell venni.

14. Előkert mélysége a beépítetlen területeken min. 5 m, már beépített területen a kialakított utcaképhez illeszkedik.

15. Telekalakítás esetén a kialakítható minimális telekszélesség 16m.

Lakóterületen abban az esetben, ha a lakóépület mellett kiegészítő funkciójú épület is épül, azokat együtt kell engedélyeztetni. A kiegészítő használati módú épület nem lehet nagyobb sem gerinc, sem párkány vonatkozásában a lakóépületnél.

### **8. § Közterületek kialakítása, használata**

1. A közterületek rendeltetésének megfelelő célra bárki az általános szabályok és a helyi előírásoknak megfelelő módon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

2. A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

3. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

Építmény elhelyezésének feltételeire az OTÉK 39. és 40. paragrafusai vonatkoznak.

4. a település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

- a.) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
- b.) mozgó árusítóhely létesítése,
- c.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
- d.) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak)
  
- e.) szobor, díszkút elhelyezése,
- f.) pihenőhely létesítése,
- g.) távbeszélő fülke elhelyezése,

- h.) építése munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag tárolás
5. a közterületen elhelyezhető építmények esetében az építmény kialakításához csak természetes, tartós építőanyag használhatók fel.

## 9. § Kerítések

1. Külterületen – ha ahhoz a Környezetvédelmi-, a Természetvédelmi Hatóság, az Erdőfelügyelet, Földhivatal hozzájárul – csak élő sövény, legfeljebb 50 cm magasan szárazon rakott kő vagy fa oszlopok közé feszített legfeljebb 2.0 m magas huzalkerítés építhető kivéve a 2, 3 bekezdés alatti eseteket.
2. Külterületi lakóterületen legfeljebb 2.0 m magas tömör kő, vagy fakerítés építhető.
3. Külterületi kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetekben 2.0 m magas fémoszlopok közé feszített huzalkerítés is használható.
4. Belterületen legfeljebb 2.0 m magas kerítés építhető, mely tömör kerítés esetén csak természetes anyagból készülhet (fa, kő), a telekkel szemben állva a jobb oldalon. Oldalhatáron álló beépítés esetén azon a telekhatáron, amelyen az épület áll, helyezhető el kerítés
5. Telken belül funkcionális elválasztás céljából csak sövény építhető.

## 10. § Hirdetőtáblák

1. Nem közterületen csak az ott folytatott tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb fél négyzetméter hirdetőtábla.
2. Közterületen legfeljebb 100 méterenként 1m<sup>2</sup> felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető.
3. Épület homlokzati síkjához képest legfeljebb 60 cm kiállású lehet a hirdetőtábla.
4. A hirdetőtábla anyaga, tartószerkezete fém, fa lehet.

5. A környezetétől idegen, kirívó hirdetőtábla nem engedélyezhető.
6. Helyi értékvédelmi területen (művi, természeti), csak a 4. Pont szerinti hirdetőtábla helyezhető el, az is csak épületen, annak falával egy síkban. Ezen túlmenően útelágazásnál, úlbajgazítás jellegű, legfeljebb negyed m<sup>2</sup> területű tábla helyezhető el.

## **11. § Utak, közlekedés**

1. Az új utcák, utak szabályozási szélességét a Szabályozási Terv tartalmazza.
2. A meglévő utak szabályozási szélessége a kialakult helyzetnek megfelelő marad.
3. Közösségi létesítmények építése esetén a bejárat közelében a mozgásukban korlátozottak részére parkolóhelyet kell kialakítani az OTÉK 42. § (3) értelmében, kerékpártároló helyet kell biztosítani.
4. A terven feltüntetett közterületi parkolóhelyek fokozatosan kialakítandók.
5. Az OTÉK előírásait a gépkocsik számára és elhelyezésére vonatkozóan érvényesíteni kell, kivéve lakó- és üdülőházas területen, ahol funkcionális egységenként 2 gépkocsit kell elhelyezni a telken belül.
6. A nagy befogadóképességű parkolóokban 4 gépkocsinként nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fa telepítendő.
7. Szállítási igényű használati mód engedélyezése esetén tehergépjárművek parkolását és a rakodási területet telken belül biztosítani kell.

## **12. § Közművek**

1. Közműellátás hálózati elemeit és szabályozó létesítményeit közterületen el kell helyezni.
2. Ivóvízbekötést épületbe csak a szennyvízelhelyezés létesítményeinek megvalósulása után szabad elhelyezni.

- A szennyvízelvezető csatornahálózat építéséig a szennyvizet telkenként, ellenőrizhetően szigetelt, időszakosan szippantással üríthető szennyvíztározóba kell helyezni.
  - A zárt szennyvíztározó medence terveit engedélyezésre be kell nyújtani az I. fokú építési hatóságához.
3. A szennyvíz szikkasztása átmenetileg sem engedélyezhető.
  4. Az ipari létesítmények technológiai szennyvizét előkezelés után szennyvízcsatornára kell kötni, közcsatornába engedett szennyvíz minősége feleljen meg a 204/2001 (10.26.) Korm. rendeletben foglalt határértékeknek.
  5. Az ipari létesítmények csapadékvizét szükség esetén tisztítani kell, hogy a befogadóba csak a 203/2001. (X.26.) korm. rendelet ill. a 9/2002. (III.22.) rendeletben megállapított határértékeknek megfelelő minőségű víz kerüljön.
  6. A felszíni vízelvezetési rendszert a tulajdonosnak bel- és külterületen egyaránt karbantartani, tisztítani kell.
  7. A településkép szempontjából fontos területeken a villamosenergia – ellátást és közvilágítást földkábel alkalmazásával célszerű biztosítani.
  8. A távközlési hálózat ( telefon, tv, stb.) ellátó vezetékeit térszín alatt kell építeni, légkábelek cseréje esetén azokat földkábellel kell kiváltani.
  9. Az energiaközművek hálózati és szabályozási létesítményeinél a vonatkozó rendeletekben rögzített biztonsági övezetek létesítéséről gondoskodni kell. Az üzemvitel zavartalansága érdekében a biztonsági övezeten belül a rendeletekben rögzített tilalmak és korlátozások érvényesek.
  10. A vezetékes gázellátó hálózatok megvalósulásáig – lehetőség szerint – a környezetet nem szennyező energiaforrások alkalmazását kell megkövetelni.

11. A vonalas közműlétesítményeknél és berendezéseknél a hatályos jogszabályokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.

### 13. § Zöldterületek

1. A zöldfelületek részben önállóan, részben más területfelfhasználási kategóriákon belül helyezkednek el.
2. A belterület közhasználatú, állandóan növényzettel fedett részei a közparkok.
3. Zöldterület más rendeltetésű terület – felhasználási egység területévé átminősíteni csak a Szerkezeti Terv módosításával lehet.
4. A közterület lekerítése, beépítése, vagy azon a közcélú használat bármely korlátozását eredményező munkálatok végzése tilos.
5. A tervezési területen, ahol azt a szabályozási szélesség és a közművek lehelyezése megengedi biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását, a közlekedésre igénybe nem vett közterületek fásítását. Különös figyelmet kell fordítani az újonnan beépített területek fásítására. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényvel kell kialakítani.
6. Ajánlott nem csak egy fajból kialakítani a fasort, hanem több fajból.  
Fasornak javasolt fák:
  - Gyümölcsfák: pl.: dió, szilva, eperfa, cseresznye, meggy, mandula
  - Honos fajok: pl.: fűz, nyár, éger, kőris, szil, hárs.
7. Közterületen a fák kivágása és csonkolása csak engedéllyel történhet. A kivágott fák pótlásáról egy éven belül kell gondoskodni, legalább az 1m magasan mért törzsátmérőnek megfelelő méretű, minimum kétszer iskolázott fával.
8. a meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról gondoskodni kell, illetve a kevés közcélú zöldfelülettel rendelkező tömbökben pótolni kell a hiányokat, növelni a zöldfelületet.



9. Lakóterületen új épület építése, meglévő épület bővítése, átalakítása, felújítása során az előírt zöldfelület minden 300 m<sup>2</sup> – e után 1 db honos nagy lombot növelő fa ültetendő.
10. Gazdasági területek határán legkésőbb az építéssel egyidejűleg fasort kell telepíteni.
11. Erdőnek nem minősíthető honos fajokból álló facsoportok, meglévő fák, fasorok megtartásáról kell gondoskodni.
12. A külterület természetes strukturáló elemeit, a természetes növény- és állatvilág számára élőhelyet biztosító patakokat és vízfolyásokat védeni kell.

#### 14. § Erdőterületek

1. Minden erdőt, fasort, facsoportot, egyes fát érintő esetben „Az erdőről és az erdő védelméről” szóló 1996. évi LIV. Tv. Valamint a végrehajtására kiadott 24/1997. (IV.30.) FM. r. jogszabályai kötelezően betartandók.
2. Ökológiai erdők turisztikai és rekreációs rendeltetésű helyi természetvédelmi területek.
3. A területen az erdő rendeltetésének megfelelő, valamint turisztikai és rekreációs célokat szolgáló természetes anyagokból ( kő, fa ) épített létesítmények helyezhetők el.
4. 10 ha – t meghaladó területnagyság esetén a max. beépítettség: 0,5%.
5. Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5m.
6. Védelmi rendeltetésű erdőben épület nem helyezhető el.
7. Védelmi rendeltetésű erdősávok minimális szélessége: 10m.
8. Az erdőkben minden beavatkozás csak az erdészeti hatóság engedélyével végezhető.
9. Erdőtelepítés esetén honos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani ( fűz, nyár, éger, tatárjuharos löszpusztai tölgy ). Gondot kell fordítani arra, hogy a telepítés során elegyes erdő keletkezzen.

10. Erdőterületen fakivágás csak a fák biológiai pusztulása, balesetveszélyes volta esetén, illetve a szemetelő, allergiakeltő fajok esetén egészségügyi okból történhet.  
Tarvágás nem, csak fokozatos fafajcsere engedélyezhető mielőbbi pótlás előírásával annak érdekében, hogy az érintett erdőfelület minél kevesebb ideig legyen korlátozva funkciója betöltésében.
11. Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és / vagy a vadállomány védelme indokolja.

### 15. § Mezőgazdasági terület

1. Mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni nem lehet, azokon növénytermesztés, állattenyésztés, illetve azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás folytatható.

(Ma) Hagyományos mezőgazdasági művelés és hasznosítás, épület nem építhető

(Mv) Mezőgazdasági művelés, védendő tájhasználat, épület nem építhető

(Mt) Hagyományos gazdálkodási mód tanyával, min. 3000m<sup>2</sup> térmérték esetén

(Mk) A kertgazdálkodás területe min. 1000 m<sup>2</sup> térmérték esetén.

2. Távolban belterületbe vonandó mezőgazdasági területen a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő célú létesítmények is csak ideiglenesen helyezhetőek el.
3. Mezőgazdasági területen építmény csak az Étv. 19. § (2) bekezdése szerinti feltételek teljesülése esetén, és az OTÉK II. fejezet 29. § - a szerint lehetséges.
4. Ahol a területek elválasztása feltétlenül szükséges, a táblák elválasztását kerítés helyett honos fajokból álló sövényekkel kell megoldani.

7. Légvezeték alatt csak olyan alacsonynövésű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges.
8. Állattartó telep csak almos technológiával létesíthető. Az állattartásra vonatkozó részletes szabályokat az állattartást szabályozó önkormányzati rendelet tartalmazza.
9. A vízfolyások és víznyerő helyek közelében tápanyag-gazdálkodásra tőzeget, szerves trágyát vagy komposztot kell alkalmazni.

## 16. § Egyéb területek

1. A közigazgatási határon belül található ezen területek:
  - a) patakok medre, partja
  - b) közcélú, nyílt csatornák, árkok medre, partja
  - c) vízbeszerzési területek, a malomcsatorna menti területsáv
2. A területek elhelyezhető létesítmények:
  - vízkár elhárítási létesítmények
3. Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületén csak a rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.

## 17. § Védőterületek

1. Beépítésre nem szánt területeken az országos közutak védősávja 50 – 50 méter, építés esetén a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
2. A vízfolyások partjától számított 6 – 6 méteres sáv vízügyi védőterületként meghagyandó vagy zöldfelületként kialakítandó, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.
3. Állattartó épületek esetén a következő védőtávolságokat kell figyelembe venni:

- kis haszonállat ólja és ketrece lakó- és középülettől legalább 6 méterre,
- haszonállat ólja lakó- és középülettől legalább 10 méterre, kifutója legalább 12 méterre,
- trágya- és trágyalétároló lakó- és középülettől legalább 12 méterre legyen.

4. A temető lakó- és üdülőtelektől mért 50m – es sávján belül temetési tilalom rendelendő el.

## 18. § Értékvédelem

1. A község területén a kutatás az alábbi régészeti lelőhelyeket ismeri:

- A Közép dűlő és a Malom-csatorna között őskori és késő középkori (14-16. századi) települések nyomai vannak.
- A közép dűlő és a falu között Árpád kori (11-13. századi) lakott hely leletei kerültek elő.
- A műút és a Csilléri erdő között Árpád kori és késő középkori településnyomok voltak.
- Csilléri pusztán bronzkori (i.e. 2. évezred) és római kori (i.e. 1-2 század) kerámiát találtak.
- A Vadaskert DNY-i részén bronzkori és Árpádkori településnyomok vannak.
- A Várdombon őskori, Árpádkori és késő középkori kerámiatöredéket találtak.
- A Fűzfa dűlőben bronzkori település nyomai találhatók.
- Az Ilona majorban bronzkori, Árpádkori és késő középkori kerámiatöredékek kerültek felszínre.
- A Mariska pusztán őskori és római kori (2-4. századi) kerámiatöredékeket gyűjtöttek.
- A Szőlőhegyen a legnagyobb kiterjedésű lelőhelyen minden korszak megtalálható volt: őskor, 4. századi római kor, Árpád kor, késő középkor
- A Kasza völgyi dűlő és a falu között kis területen bronzkori kerámia töredékek.
- A belterület K-i szélén őskori és római kori leletek. Egy 4. századi római kori téglasírra bukkantak.
- A Cigányrét és a falu közötti területen a Malom csatornával párhuzamosan ovális föltban bronzkori, Árpád kori és késő középkori leletek kerültek elő.
- A Csilléri erdőtől K-re őskori (neolitikus) kerámia töredékek.

A régészeti lelőhelyeken 30 cm-t meghaladó földmunkavégzés csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Irodája jóváhagyásával végezhető.

2. A község területén országos védelem alatt áll a

- Református, klasszicista templom
- Nádasdy kastély, hozzátartozó kastélypark területével egyetemben
- A Római Katolikus Plébánia templom
- Vizimalom épülete
- József A u. 44. alatti lakóház
- Sírok a temetőben a 19. század első feléből

3. A műemléki védelem álló épületek helyreállítása és felújítása csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális irodája engedélye alapján végezhető.

4. Régészeti lelőhelyen érintett területen az építési tevékenység megkezdése előtt 8 nappal értesíteni kell a Múzeumok Fejér Megyei Igazgatóságát.

5. A községben lévő – országos védelem alatt nem álló – építészeti értékek védelmének érdekében helyi védelem alá kerül jelen rendelet kihirdetése után

- a Polgármesteri Hivatal épülete
- a Művelődési ház épülete
- az általános iskola épülete

6. A helyi védelem alatt álló épületeket önkormányzati, illetve pályázatok útján elnyerhető pénzeszközökből kell felújítani, illetve gondoskodni azok jó karbantartásáról.

### **III. Környezet és természetvédelmi szabályok**

#### **19 §. Általános előírások**

1. A 20/2001 (02.14.) Korm. rendelet által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek a település belterületén nem végezhetők, ilyen célra épület nem létesíthető.

2. A település területén zavaró hatású ipari létesítmény nem létesíthető.
3. Mélyen fekvő területen (József A. utca, Kossuth L. utca, Vöröshadsereg u., Rk. Templom és iskola közötti szakasza) épület csak a terület feltöltése és a felszíni vízrendezés elvégzése után helyezhető el.
4. Utak, dűlő utak mellett fasorokat kell ültetni, honos fafajokkal és gyümölcsfákkal. Légvezetékek alatt csak olyan kisméretű fák ültethetők, melyek csonkolása a későbbiekben sem szükséges.
5. Patakok, vízfolyások vizes élőhelyei, mint a BIOTOP Hálózat biztos elemeit, fokozottan védeni kell.
6. A nádasdlányi tőzegbánya természetvédelmi oltalom alatt áll, a műemléki védelem alatt álló Nádasdlányi Kastély parkja helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt áll.

## **20. § A föld és a talaj védelme**

1. Építési területek, parkok, útalapok feltöltésére szolgáló anyagnyerő helyek kialakításához a talaj minőségében jelentős változást okozó termőföld eltávolításához minden esetben a talajvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.
2. Az ásványi anyagént való kitermelése az illetékes bányakapitányság engedélyének beszerzésével lehetséges.

A 0100/2-8 HRSZ-ű területeken kavics védnevéű kutatás található, melynek kitermelési jogát a bányatörvény 3. §-a alapján biztosítani kell a magyar állam javára.

3. Építési tevékenységhez csak legálisan működő, engedélyezett bányából származó nyersanyag használható fel.
4. Tereprendezési munkák, amennyiben az eredeti terepszint 0,5 m – nél nagyobb mértékben átrendezésre kerül – a talajerózió elkerülése érdekében – csak hatósági engedély alapján végezhetők.

5. A községben terület feltöltésére csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel.
6. Föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők a község teljes közigazgatási területén.
7. Szennyvízcsatornába és zárt szennyvíztisztítóba csak a 204./2001. ( X.26. ) számú Kormány rendelet előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők be.
8. A szennyvízbírság előírásainál a 274/2002 (12.21.) számú korm. rendelet előírásai a mérvadóak.
9. A csapadékvíz elvezetését nyílt burkolatlan árokkal kell megoldani. A medererózió elleni biztosítás mellett.
10. A területen vagy olyan technológiák alkalmazhatók, amelyek a talajt nem szennyezik, vagy a talajszennyezést biztonságos módon meg kell akadályozni.
11. Növényvédőszer, műtrágya, útszórási anyag csak fedett térbe, talajtól elszigetelten tárolható a 149/2001 (04.03.) korm. számú rendelet alapján.

## 21. § Vízvédelem

1. A felszíni vizek védelmére a 203/2001. (X.16.) korm. rendelet és a 9/2002. (III.22.) korm. rendelet előírásai az irányadók.
2. A vízbázisok, távlati vízbázisok ( Fejérvíz Kőszárhegyi kútjai), valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123./1997. ( VII.18. ) korm. rendeletben foglaltakat figyelembe kell venni.
3. A belterületen a talajvíz és élővizek védelmének kiemelt jelentőséget kell biztosítani.
4. Az ingatlan tulajdonosa / használója az ingatlant csak úgy hasznosíthatja, művelheti, hogy a vizek természetes lefolyását ne akadályozza; a vízellátási létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

5. A patakok, vízfolyások és öntözőcsatornák parti sávját úgy kell használni, hogy azt a meder tulajdonosa (használója) a meder – karbantartási munkák, mérések esetenkénti ellátása céljából a feladataihoz szükséges mértékben igénybe vehesse.  
E célból a vízparttól számított 4 – 4 méteres vízügyi védőterületként meghagyandó, melyet zöldterületként kell kialakítani, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.
6. A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
7. A vízfolyások medrét burkolni, vonalát kiegyenesíteni tilos.
8. Élővízbe csak 203/2001 (10.26.) korm. rendelet és a 9/2002 (03.22.) KöM – Kövim rendeletben foglalt határértékeknek megfelelő minőségű csapadékvíz vezethető.
9. A vízminőség védelme érdekében el kell érni, hogy a vízfolyások és víznyerő helyek körzetében lévő ingatlanokon tápanyaggazdálkodásra csak érett komposztot, vagy tőzegterméket használjanak.
10. Állattartó telepek csak olyan technológiával működhetnek, melyek vízszennyezést nem okoznak. Ez esetben a 49./2001.(04.03.) korm. rendelet előírásait be kell tartani, a nitrát szennyezés elkerülése végett.
11. A mezőgazdasági eredetű szennyezések csökkentése érdekében a meliorációs tervekben szereplő külterületi vízrendezést össze kell hangolni a belterületek vízrendezésével.

## **22. § Levegőtisztaság védelem**

1. A 14/2001. ( V. 9.) KöM – EÜM – FVM rendelet mellékletében foglaltak alapján a település közigazgatási területe a kiemelten védett levegőtisztaság – védelmi kategóriába tartozik, ennek megfelelően a 21/2001. ( II. 14. ) KöM – EÜM – FVM rendelet előírásait kell betartani. Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.



2. A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat. A légszennyező források üzemeltetését az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell végezni.
3. Új létesítmények elhelyezése esetén érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).
4. Tekintettel a gazdasági- és a lakóterületek közelségére, zaj- és légszennyező, bűzzel járó tevékenység nem folytatható.
5. A meglévő fák, védőfasorok megtartásáról, kiegészítéséről gondoskodni kell.

### **23. § Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

1. A község területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. Az elszállítás szolgáltatásáról hetente egyszer az önkormányzat gondoskodik. A folyékony kommunális hulladék elszállításáról előállítója gondoskodik.
2. A veszélyes hulladékot a 98/2001. ( VI. 15. ) Kormány rendeletnek megfelelően kell gyűjteni, tárolni, kezelni, szállítani, elhelyezni, illetve ártalmatlanítani.
3. A szerves hulladék komposztálására és talajjavítási célra történő felhasználására törekedni kell, de forgalomba hozni csak mint engedéllyel rendelkező terméknövelő anyagot lehet.
4. A területen az illegális szemétkukákat meg kell szüntetni. Amennyiben ezek veszélyes hulladékot tartalmaznak, úgy a 2. bekezdés előírásainak megfelelően kell eljárni, és alkalmazni szükséges a 2000. évi XLIII. törvényben foglaltakat.
5. Veszélyes és kommunális hulladékok nyílt téri égetéssel történő megsemmisítése tilos.

### **24. § Zaj és rezgés elleni védelem**

1. A terület felhasználása során a 12./1983. ( V.12 ) MT. számú, a zaj-, és rezgésvédelemről és a 8/2002. ( III.22. ) KÖM-EÜM. számú zaj-, és rezgésterhelési határérték

megállapításáról szóló rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni. Terület – felhasználási egységként a megengedett legnagyobb zajterhelési határértékek az alábbiak:

Terület Felhasználási egység	Határértékek:	
	Egyenértékű A hangnyomás- Szint ( dB )	
	Nappali	Éjszakai
Lakóterületek	50	40
Gazdasági területek	60	50

A gazdasági területek lakóterülettel, zöldterülettel határos vonalán a lakóterületekre érvényes határértékeket kell biztosítani.

Amennyiben a már meglévő létesítmények a fenti értékeket túllépnék, a védelemről a 12./1983. ( V.12. ) MT rendelet alapján gondoskodni kell. A kötelezettség elmulasztása esetén a létesítmény üzemeltetése korlátozható, vagy működési engedélye visszavonható.

2. Zajt, illetve rezgést elősegítő új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni, üzembe helyezni, meglévő helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad bővíteni, felújítani, korszerűsíteni, valamint azon építési munkát végezni, hogy a zaj és rezgésterhelés a területre vonatkozó terhelési, illetve létesítményre megállapított kibocsátási határértékeket ne haladja meg.
3. A 20/2001. ( II. 14. ) Kormányrendelet által meghatározott környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött tevékenységek a tervezési területen csak a hatásvizsgálat elvégzése és a környezetvédelmi engedélyben rögzítetteknek megfelelően végezhető.
4. A kereskedelmi szolgáltató terület létesítményei körül védőfásor, szükség esetén összefüggő védőfásítás telepítendő.
5. A meglévő fák, védőfásorok megtartásától, kiegészítéséről gondoskodni kell.

6. A zajterhelés mértéke nem haladhatja meg a 8/2002 ( 03.22.) KöM-EÜM számú együttes rendeletben meghatározott határértéket. Amennyiben a meglévő létesítmények azt túllépték, a védelemről a 12/1983. ( V. 12. ) MT rendelet alapján gondoskodni kell.

#### IV. Fejezet            Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

##### **25. § A telekalakítás szabályai**

1. Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásoknak és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
2. Épülettel azonos méretű telek nem alakítható ki.

##### **26. § Útépítési és közműépítési hozzájárulás**

1. Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére lehet kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

##### **27. § Kártalanítás**

1. Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. § - a szabályozza.

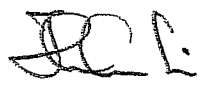
##### **28. § Településrendezési eszközök használata**

1. A településrendezési eszközöket (Településfejlesztési koncepció, Településszervezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építési Szabályzat ) a törvény által megszabott időközökben felül kell vizsgálni.


2. A távlatban belterületbe vonandó területekre és a külterület beépítésre szánt területeire a telekosztás, útszabályozás, építés előtt Szabályozási Tervet és Építési Szabályzatot kell készíteni, melyek nem térhetnek el a Településszerkezeti Tervtől és jelen Szabályzat és Szabályozási Terv szellemétől.
3. A Településszerkezeti Tervtől eltérő terület felhasználás esetén azt módosítani kell.

## 29. § Záró rendelkezések

1. Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, egyúttal 1/1996. (III. 1.) rendelet, annak módosításáról szóló 7/1996. (VII. 16.), és a 10/1997. (XI. 10.) rendelet hatályát veszti. A rendelet folyamatban lévő ügyekre nem alkalmazható.
2. Jelen rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

  
Halas Lajos  
polgármester




  
Csósz Ferenc  
mb. jegyző



A rendeletet a mai napon kihirdettem:

Nádásdladány, 2004. június 17.

  
Csósz Ferenc  
mb. jegyző

