

NÁDASDLADÁNY KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



MEGBÍZÓ:

Nadasdladány Község Önkormányzata
8145 Nadasdladány, Petőfi Sándor u. 1.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

**Nádasdladány Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2023. (.....) önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatról**

Nádasdladány Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint a véleményezésben részt államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános Előírások
1. Általános rendelkezések
1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
- c) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, fűskamra, szerszámtároló, barkácsműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
- d) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek, övezeteinek építési előírásai „K” kialakult jelet tartalmaznak, ott az építési övezetre, övezetre jellemző beépítési módot a telektömbben jellemző beépítés szerint kell meghatározni. A kialakítható legkisebb telekterület „K” jelölése esetén az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást, telekhatárrendezést.

2. §

A képviselő-testület:

- a) az SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Nádasdladány belterületi szabályozási tervét a 1. melléklet,
- b) az SZT-2 jelű és M=1:15000 méretarányú Nádasdladány külterületi szabályozási tervét a 2. melléklet,
- c) az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit az 3. melléklet,
- d) az egyes övezetek telekalakítási és beépítési és határértékeit az 4. melléklet,
- e) az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a 5. melléklet,
- f) az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a 6. melléklet szerint állapítja meg,

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,
- d) építési hely,

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok,
- b) műemlékek,
- c) műemléki környezet határa
- d) régészeti lelőhely határa/területe,
- e) országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték határa/területe
- f) Natura 2000 terület
- g) országos ökológiai hálózat magterület,
- h) tájképvédelmi terület határa,
- i) belvízjárta terület
- j) belvízzel veszélyeztetett terület
- k) földtani veszélyforrás terület
- l) napelempark létesítésére korlátozottan igénybe vehető terület határa/területe,

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) közművezetékek,
- c) vízmű
- d) transzformátor állomás
- e) gázfogadó állomás
- f) meglévő híd
- g) meglévő és tervezett kerékpárút.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

4. §

(1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telkek legkisebb szélességi mérete megfelel a 3. mellékletben meghatározott beépíthető telkek szélességi értéknek és a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók.

(2) Amennyiben a telkek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(3) A telkek, építési telkek megközelíthetőnek tekinthető, abban az esetben is, amennyiben a közterülettel vagy a magánúttal legalább 3 m széles, vízfolyás felett átvezetett hídon van kapcsolata.

(4) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.

(5) Melléképület építési helyen belül építhető.

(6) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.

- b) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
- c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

5. §

- (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.
- (2) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.
- (3) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

4. Beépítési mód, beépítési hely

6. §

- (1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – (7) bekezdésben foglaltak szerint kell lehatárolni
- (2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.
- (3) Az előkert méretét és az előkerti építési vonalat beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.
- (4) Még be nem épített területen az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a Szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter
- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában
 - a) lakóterületen a telektömbben kialakult, vagy 4,0 méter,
 - b) egyéb építési övezetben a telektömbben kialakult, vagy 6 méter.
- (6) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában
 - a) lakóterületen 3,0 méter,
 - b) egyéb építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- (7) A hátsókert mérete a telektömbben kialakult, ennek hiányában 6,0 méter, kivéve:
 - a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
 - b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,
 - c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

III. Fejezet

Beépítésre szánt területek

5. Beépítésre szánt területek tagozódása

7. §

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,
- b) Vt - rövidítéssel jelölt településközponti vegyes terület,
- c) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- d) Gipe - rövidítéssel jelölt egyéb ipari gazdasági terület,
- e) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,
- f) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,
- g) K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület,
- h) K-Kast- rövidítéssel jelölt különleges kastély terület,

- i) K-Mal - rövidítéssel jelölt különleges malom terület,

7. Falusias lakóterület

9. §

- (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein kettő főépítmény építhető.
- (3) Földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépítmény.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.

8. Településközponti vegyes terület

10. §

- (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 400 m² telekterületenként egy lakás építhető.

10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

12. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.
- (5) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás.

11. Egyéb ipari gazdasági terület

13. §

- (1) Az egyéb ipari gazdasági terület Gipe jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (2) A Gipe jelű építési övezetekben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

12. Különleges sportterület

14. §

- (1) Különleges sport, K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (6) Különleges sportterület építési övezetekben legfeljebb 20 fő elszállásolására alkalmas szállás és diákszállás létesíthető.

13. Különleges temető terület

15. §

- (1) Különleges temető K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

14. Különleges mezőgazdasági üzemi

16. §

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-Mü jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.
- (4) A K-Mü jelű építési övezet építési telkén elhelyezhető egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.

15. Különleges kastély terület

17. §

- (1) Különleges kastély terület céljára szolgáló K-Kast jellel jelölt építési övezet, melybe az Nádasdy kastély és a hozzá szervesen kapcsolódó ingatlanok tartoznak.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Az építési övezetben új épület nem építhető, a meglévő épületek rendeltetésének az örökségvédelmi érdekekkel összhangban kell lennie.

16. Különleges malom terület

18. §

- (1) A Különleges malom terület céljára szolgáló K-Mal jellel jelölt építési övezet, melybe a műemléki védelem alatt álló vízimalom ingatlana tartozik.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmény az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Az építési övezetben új épület nem építhető, a meglévő épület rendeltetésének az örökségvédelmi érdekekkel összhangban kell lennie.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

18. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

20. §

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési és közmű terület, ezen belül:
 - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület,
 - ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület-kiszolgáló út,
 - ac) Közm - rövidítéssel jelölt közmű elhelyezési terület
- b) Zöldterület, ezen belül
 - Zkk - rövidítéssel jelölt közkert
- c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi célú erdő
 - cb) Ee- rövidítéssel jelölt egyéb erdő
- d) Mezőgazdasági terület
 - da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület
 - db) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület,
 - dc) Mt - rövidítéssel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási Vg – rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület
- f) Természetközeli Tk - rövidítéssel jelölt természetközeli terület
- g) Különleges beépítésre nem szánt területe. ezen kívül
 - Kb-sport - rövidítéssel jelölt sport terület

19. Közlekedési területek általános előírásai

21. §

- (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-K (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

(6) A település igazgatási területén bármely építési övezetben és övezetben kialakítható magánút, melynek legkisebb szélessége 6 m lehet, amennyiben legfeljebb 3 telek megközelítésére szolgál és közforgalom céljára nem átadott magánútként alakítják ki.

(7) Legalább négy telek megközelítésére szolgáló magánút csak közforgalom céljára átadott magánútként létesíthető, melynek legkisebb szélessége 8 m lehet.

20. Zöldterületek általános előírásai

22. §

(1) Zöldterület a Z-kk jellel jelölt közkert övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) A Zkk övezetben épület nem építhető.

21. Erdőterület

23. §

(1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Az egyéb rendeltetésű erdőterület az Ee jellel jelölt övezetek. Az övezet beépítési határértékeit az 4. melléklet szerint állapítja meg.

(4) Az Ee jelű övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(5) Az Ee övezetekben kivételesen elhelyezhető a terület rendeltetésével összefüggő, azt kiszolgáló egy iroda rendeltetési egység.

22. Általános mezőgazdasági terület

24. §

(1) Az Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett elhelyezett technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

(4) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területrészen kell elhelyezni.

(5) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5 %-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(6) Kizárólag az Má-1 jelű övezetben építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás az OTÉK rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett.

23. Kertes mezőgazdasági terület

25. §

- (1) Az Mk jellel jelölt övezet elsősorban kisüzemi és családi használatú, jellemzően kert és gyümölcsös vagy szőlő művelési ágú telkek területe.
- (2) Mk jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:
 - a) az előkert 10 méter,
 - b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.
- (4) A Mk jelű övezetben birtokközpont nem létesíthető.

24. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

26. §

- (1) Az Mt jellel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetek a természetközeli használatot folytató területek.
- (2) Mt jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.
- (3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:
 - a) az épületeket a telekhatároktól legalább 10 m távolságra kell elhelyezni,
 - b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értéket nem haladhatja meg.
- (4) Az Mt övezetben birtokközpont központi telke nem létesíthető.

25. Vízgazdálkodási területek

27. §

- (1) Vízgazdálkodási terület a Vg jellel jelölt övezet, mely a településen található vizek hasznosítását és megőrzését, védelmét biztosítja
- (2) a V jelű övezetben épület nem építhető.

26. Különleges beépítésre nem szánt sport terület

28. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt sport, szabadidős és rekreációs terület a Kb-Sp jellel jelölt övezet, mely a sportolást, a szabadidő eltöltést, a pihenést, testedzést szolgáló terület.
- (2) A Kb-Sp övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.
- (3) A Kb-Sp övezetben építhető egy szolgálati lakás az OTÉK rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett.

V. Fejezet *Járművek elhelyezése*

28. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

30.§

- (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről az OTÉK-ban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.
- (2) Lakó rendeltetési egységenként az ingatlan területén 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú közösségi, oktatási, nevelési és igazgatási épületekhez tartozó parkolók 100 %-a közterületen is elhelyezhető.

VI. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

29. Környezetvédelem

31. §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
 - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

30. Felszín alatti vizek védelme

32. §

- (1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Nádasdladány település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny kategóriába sorolt.
- (2) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (3) A közüzemi szennyvízvezető rendszer kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.
- (4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

31. A levegő védelme

33. §

- (1) Nádasdladány az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

32. A termőföld védelme

34. §

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

33. A zaj elleni védelem

35. §

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

VII. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

36. §

A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) vízminőségvédelmi terület
- d) természeti területek.

VIII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások, telekalakítás

37. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti, övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a 3. melléklet szerint, az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket, továbbá a 4. melléklet szerint a telek legkisebb kialakítható területére, vagy az övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(5) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a Szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.

(6) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

IX. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, örökségvédelem és régészet

38. §

(1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Ökológiai folyosó lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A magterülettel és ökológiai folyosóval érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Örökségvédelem, régészet **39 §**

(1) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

(2) A helyi jelentőségű védett művi értékeket a településen nincsenek.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

X Fejezet *Záró rendelkezések*

40. §

Ez a rendelet 2023.-jén lép hatályba.

41. §

A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

42. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 15/2004. (VI.17.) önkormányzati rendelet.

Varga Tünde
polgármester

dr. Pahola Tünde
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2023.....

dr. Pahola Tünde
jegyző

Melléletek:

- 1. melléklet: SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Nádasdladány belterületi szabályozási terve**
- 2. melléklet: SZT-2 jelű és M=1:15000 méretarányú Nádasdladány külterületi szabályozási terve**
- 3. melléklet: az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékei**
- 4. melléklet: az egyes övezetek telekalakítási és beépítési határértékei**

- 5. melléklet: az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása**

- 6. melléklet: az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása**