

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Felsőnyék Község Önkormányzata Képviselőtestületének 7/2007. (IV. 15.) sz. rendelete Felsőnyék község helyi építési szabályozásáról

Felsőnyék Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§. (1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) bekezdésének felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 36/2002. (III. 7.) kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) sz. kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is – az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

A rendelet hatálya

- (1) ¹
- (2) Jelen rendelet hatálya Felsőnyék község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott jelek a vonatkozó jogszabályban² szereplő jelkulcsán alapulnak, ezen jogszabály vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők. A jelkulcsban szereplő jelek – az irányadó szabályozási elemek kivételével - kötelező érvényűek, ezek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.³
- (4) ⁴
- (5) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

2.§

Telekalakításra vonatkozó előírások

- (1) A település területén telekalakítás csak az adott övezetben illetve építési övezetben szereplő paraméterekkel lehetséges, kivéve a települési célokat szolgáló, önálló telket igénylő műtárgyak és köztárgyak telkét.

¹ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

² 253/1997. (XII. 20.) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2. számú melléklete alapján

³ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

⁴ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

- (2) Kialakult telekállapotok esetén telekmegosztás csak az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnek biztosíthatósága esetén, telekösszevonás, illetve telek-bővítés azonban ennél kisebb telekméretnek kialakulása esetén is engedélyezhető.
- (3) Telekalakítás csak úgy engedélyezhető, hogy ezáltal ne romoljanak a talajvédő gazdálkodás (vízelvezetés, megközelíthetőség, művelhetőség) feltételei.

3.§

Épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) ⁵Új épületet elhelyezni és meglévő épületet bővíteni csak olyan telken lehet, amely megfelel a magasabb szintű előírásoknak.⁶
- (2) Új létesítmények építésekor, vagy meglévők átalakításakor, bővítésekor, rendeltetésük megváltoztatásakor a vonatkozó tűzrendészeti jogszabály⁷ rendelkezéseit kell alkalmazni az átalakítás, bővítés, illetőleg a változtatás körében és mértékében.
- (3) ⁸
- (4) A tervezési területen állandó használatra szánt lakókocsi, konténer, és egyéb bódé jellegű építmény nem helyezhető el.
- (5) Mikrohullámú átjátszó torony nem helyezhető el belterületen és kertes mezőgazdasági területen, illetve ezek 500 m sugarú környezetében, valamint országos és helyi jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken.
- (6) Szélerőmű nem helyezhető el az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken, valamint ezek 1000 m sugarú környezetében.
- (7) Utcai kerítés csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalra helyezhető.
- (8) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépítettség további növelése nélkül a megengedett építménymagasság betartása mellett bővíthetők.
- (8) Kialakult beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő új épület utcai homlok-falát az utcában jellemzőnek tekinthető kialakult építési vonalhoz kell igazítani.
- (9) Gazdasági és különleges területeken – ha a szabályozási terv szigorúbban nem rendelkezik - az építési hely határvonala a telekhatártól mért 5 m, de portaépület az előkertben is elhelyezhető.
- (10) Szabályozási vonallal érintett (átszelt) meglévő épületnek a tervezett közterületbe eső része indokolt esetben felújítható, de ezen a telekrészen nem bővíthető.

⁵ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

⁶ Jelenleg az OTÉK 33. § (1) bekezdése

⁷ Jelenleg az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet

⁸ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

- (11) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén oldalkertben álló meglévő épület, vagy abba nyúló meglévő épületrész felújítása, bővítése csak akkor végezhető,⁹ ha a tervi megoldással és alkalmazni kívánt szerkezetekkel az illetékes tűzoltóság egyetért.
- (12) Hátsókert mélysége – ahol a szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik – legalább 6 m.

4.§

Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Ipari terület kivételével minden egyéb építési övezetben és övezetben az ingatlan fő funkcióját képviselő épületet jellemzően 35-45° hajlású magas tetővel kell kialakítani. E területek épületein alkalmazható tető-héjazati anyag: a natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserép, égetett cserépfedést utánozó korszerű tetőfedő anyagok, vagy bitumenes zsindely-héjazat. Nem alkalmazható azbesztet tartalmazó, illetve fokozott tűzterjedési fokozatba sorolt héjazati anyag. Nád-, zsúp- és faszindely-fedés csak kivételesen, a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén alkalmazható.
- (2) Kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal összhangban kell kialakítani.
- (3) Terepszint alatti építmények (alagsor, pince) egy szint mélységben, az építési helyen belül létesíthetők. Pincék építési engedélyezési tervét a talaj- és talajvíz-viszonyok, valamint a szomszédos épületek állékonyságának figyelembevételével kell elkészíteni.
- (4) A település területén csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 3 m² reklám-felülettel, kivétel ez alól közterületen közcélból elhelyezett hirdetőtábla, amely legfeljebb 1 m² felülettel alakítható ki.¹⁰
- (5) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épület – a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén – korszerűsíthető és bővíthető az építménymagasság további növelése nélkül.

5.§

Általános földtani és talajvédelmi követelmények

- (1) ¹¹
- (2) Az illetékes államigazgatási szerv¹² megkeresése szükséges a földtani felépítéssel és morfológiai viszonyokkal összefüggést mutató események jelentkezésekor, továbbá a

⁹ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

¹⁰ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

¹¹ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

¹² Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

mérnökgeológiai adottságok eredményeként fellépett és az épített környezetre hatást gyakorlóan észlelt változások esetén.

(3) ¹³

(4) A termőföld védelme érdekében minden építési, közműépítési és tereprendezési munka során gondoskodni kell a termőréteg (humuszos termőtalaj) megmentéséről és más termőföldön való hasznosításáról.

(5) Építési, tereprendezési munkák során kitermelt ásványi nyersanyag deponálásához és elhelyezéséhez – amennyiben az értékesítésre kerül – az illetékes államigazgatási szerv¹⁴ hozzájárulása szükséges.

(6) ¹⁵

6.§

A települési környezet védelmének általános szabályai

(1) A település területén csak olyan tevékenységek folytatása végezhető,¹⁶ amelynek szennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a hatályos jogszabályokban megengedett határértékeket.

(2) A szennyvízcsatornázással nem rendelkező területen keletkező szennyvizeket szakszerűen kialakított közműpótlóban kell gyűjteni.

(3) A település területén keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd és folyékony hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.

(4) 50 kg-ot meghaladó állati tetemeket a szakhatóságok által elfogadott megsemmisítőhelyre kell elszállítani.

(5) Jelentős zajkibocsátást okozó tevékenységek esetén be kell tartani a jogszabályban¹⁷ előírt zaj- és rezgésterhelési határértékeket.

(6) ¹⁸

(7) Tisztítatlan szennyvíz nem helyezhető el termőföldön. Tisztított szennyvíz és hígtrágya termőföldön való elhelyezéséhez be kell szerezni a talajvédelmi hatóság engedélyét.

(8) Állattartó telepek üzemeltetése során a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait be kell tartani.

¹³ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

¹⁴ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

¹⁵ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

¹⁶ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

¹⁷ *Jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM együttes rendelet*

¹⁸ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

- (9) A csapadékvíz-elvezető hálózatban összegyűjtött csapadékvizeket befogadóba kell vezetni, a csapadékvizek termőföldön történő elszikkasztása tilos. Szennyezett csapadékvizek csak tisztítás után vezethetők élővizekbe.
- (10) Kutakat csak engedéllyel lehet létesíteni.¹⁹

7.§

A természet védelmének általános szabályai

- (1) A település teljes területén be kell tartani a természetvédelemre vonatkozó jogszabályok²⁰ előírásait.
- (2) Természetközeli állapotú erdő, rét, legelő, gyeperő, nádas területeken a természetes állapot megőrzésére kell törekedni.²¹

II. FEJEZET

A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSA

8.§

A település területének felhasználása

- (1) A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezeteket tartalmazzák:
- falusias lakóterület;
 - településközponti vegyes terület;
 - kereskedelmi-szolgáltató terület;
 - jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület;
 - egyéb ipari terület;
 - különleges terület.
- (2) A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezeteket tartalmazzák:
- zöldterület;
 - általános mezőgazdasági terület;
 - kertes mezőgazdasági terület;
 - gazdálkodási rendeltetésű erdőterület;
 - védelmi rendeltetésű erdőterület;
 - turisztikai rendeltetésű erdőterület;
 - közlekedési és közmű-elhelyezési terület;
 - vízgazdálkodási terület;
 - különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület.²²

¹⁹ A háztartási célú talajvízkutakat 500 m³/év vízfelhasználásig a jegyző engedélyezi, efölött vízjogi engedély-köteles.

²⁰ Jelenleg a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény

²¹ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

²² Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9.§

Falusias lakóterületek szabályozása

- (1) Lf-1 jelű falusias lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Legfeljebb kétlakásos lakóépületek;
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
 - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
 - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.);
 - A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület;
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
 - Sportépítmény;
 - Gépjárműtároló.
- (2) ²³
- (3) Az építési teleknek minősülő, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező, kialakult telken álló épület is szükség esetén felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető.
- (4) A falusias lakóterületre vonatkozó telekalakítási és építési előírásokat e rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.²⁴

10.§

Településközponti vegyes területek szabályozása

- (1) Vt-1 jelű településközponti vegyes területen csak egyházi épület (templom) helyezhető el.
- (2) Vt-2 jelű településközpont vegyes területen csak oktatási-nevelési épületek és ezekhez tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az építési teleknek minősülő, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező, kialakult telken álló épület is szükség esetén felújítható, korszerűsíthető, és az övezeti előírások betartása mellett bővíthető.
- (4) Vt-3 jelű településközponti vegyes területen elhelyezhető létesítmények:
- lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.)
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, művelődési épület,
 - sportépítmény,
 - gépjárműtároló.

- (5) ²⁵

²³ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

²⁴ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

- (6) A településközponti vegyes területre vonatkozó telekalakítási és építési előírásokat e rendelet 6. számú melléklete tartalmazza.²⁶

11.§

Gazdasági területek szabályozása

- (1) Gip-1 jelű egyéb ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- nem jelentős mértékben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - gépjárműtároló.
- (2) Gip-2 jelű, jelentős mértékben zavaró hatású ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- bármilyen tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - gépjárműtároló.
- (3) Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- bármilyen tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
 - igazgatási és egyéb irodaépület;
 - a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakások;
 - gépjárműtároló.
- (4) A gazdasági területekre vonatkozó telekalakítási és építési előírásokat e rendelet 7. számú melléklete tartalmazza.²⁷

12.§

Különleges területek szabályozása

- (1) K-1 jelű különleges területen csak temető, és a temetőhöz tartozó kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) K-2 jelű különleges területen csak sportpályák, sportépítmények, és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
- (3) K-3 jelű különleges területen csak szennyvíztisztító telep működéséhez tartozó épületek és létesítmények helyezhetők el.²⁸
- (4) A különleges terület ingatlanai bekerítendő, és a kerítés mentén – ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik – legalább 10 m szélességben beültetési kötelezettség előírásai szerint élő növényzet telepítendő.

²⁵ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

²⁶ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

²⁷ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

²⁸ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

- (5) A különleges területekre vonatkozó telekalakítási és építési előírásokat e rendelet 8. számú melléklete tartalmazza.²⁹

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

13.§

Közlekedési és közműelhelyezési területek szabályozása

- (1) KÖu- jelű közlekedési (út) területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.³⁰
- (2) ³¹
- (3) Az utak szabályozási szélességét legalább a szabályozási tervlapokon jelölt méretek szerint kell biztosítani.
- (4) Az utak besorolása:
- KÖu-1: gyorsforgalmi út;
 - KÖu-2: országos mellékút;
 - KÖu-3: helyi gyűjtőút;
 - KÖu-4: kiszolgáló út;
 - KÖu-5: vegyesforgalmú kiszolgáló út (dűlőút);
 - KÖu-6: gyalogút;

14.§

Vízgazdálkodási területek szabályozása

- (1) V-1 jelű vízgazdálkodási területen csak vízkárelhárítást és sporthorgászást szolgáló építmények helyezhetők el.³²
- (2) V-2 jelű vízgazdálkodási területen csak vízbeszerzést, kezelést és tárolást szolgáló létesítmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el. A terület bekerítendő.
- (3) V-3 jelű vízgazdálkodási területen a 20 méteres parti sávban egyenként legfeljebb 20 m² beépített területű, legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, faszerkezetű horgászházak helyezhetők el, tömbtelkes beépítési módban. Az épületek közti távolság legalább 10 m. A vízfelület fölött egyenként legfeljebb 5 m² területű, üzemi vízszint fölé legfeljebb 1 méterre kiemelkedő, faszerkezetű víziállás helyezhető el, egymástól legalább 10 m távolságra. Az épületeknél a kommunális szennyvizek gyűjtésére zárt tározót kell kialakítani.

²⁹ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

³⁰ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

³¹ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

³² Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

15.§

Zöldterületek szabályozása

- (1) Z- 1 jelű zöldterületen a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.³³
- (2)³⁴
- (3) Közművezetékeket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.
- (4) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

16.§

Erdőterületek szabályozása

- (1)³⁵
- (2) Eg-1 jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen 10 hektárt meghaladó területnagyságú földrészleten a terület legfeljebb 0,5 %-os beépítettségével az erdő rendeltetésének megfelelő, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el szabadonállóan.
- (3) Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

17. §

Mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) Mezőgazdasági területeken földművelési tevékenység csak a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen:
 - a) Telekalakítás esetén legalább 3000 m² területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
 - b) 1500 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel, de egy földrészleten legfeljebb 400 m² beépített területtel mezőgazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el.
 - c) 10 000 m²-nél nagyobb telken a 3 %-os, de legfeljebb a 400 m² megengedett beépítettség felét meg nem haladó kiterjedésű területen lakóépület is elhelyezhető.
 - d) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 10 m előkert-mélységgel.
 - e) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4 m. Gazdasági épület esetén legfeljebb 9 m.
 - f) A területen birtokközpontok is kialakíthatók.³⁶
- (3) Má-2 jelű védett általános mezőgazdasági területen:

³³ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

³⁴ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

³⁵ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

³⁶ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

- a) Telekalakítás esetén legalább 3000 m² területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
- b) A területen épület nem helyezhető el.

(4) Mk-1 övezeti jelű kertes mezőgazdasági területen:

- a) Telekalakítás esetén legalább 1500 m² területű, és legalább 14 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
- b) 1500 m²-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel mezőgazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- c) Új épületet, építményt szabadonállóan kell elhelyezni, legalább 5 m előkert-mélységgel.
- d) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4 m.
- e) A területen birtokközpontok nem alakíthatók ki.³⁷

17/A. §³⁸

Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület szabályozása

- (1) Kb-id1 jelű, különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi területen a falusi vendéglátáshoz, borturizmushoz kapcsolódó létesítmények, szálláshelyek, feldolgozó épületek és egyéb gazdasági építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet megengedett legnagyobb beépítési értéke 2 %, épületenként legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel. Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 5 méter építménymagassággal kell elhelyezni. A parttétől számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.
- (3) Az építményeken alkalmazott látható szerkezetek esetében tájba illeszkedő anyagokat és színeket kell alkalmazni. Az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítendő.

V. FEJEZET

KIEMELTEN KEZELT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

18.§.

Belterületi határ megállapítása

- (1) A település belterületi határvonala nem változtatható meg.

19.§

Védőtávolságok szabályozása

- (1) Nagyfeszültségű elektromos vezetékek mentén a szabványban³⁹ előírt védőtávolságok betartandók.

³⁷ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

³⁸ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

³⁹ Jelenleg az MSZ 151/5

- (2) Földgázvezetékek mentén a jogszabályban⁴⁰ előírt védőtávolságok betartandók.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak külön jogszabályok⁴¹ betartása mellett helyezhető el.
- (4) ⁴²
- (5) Meglévő állattartó telep korszerűsítése, bővítése, vagy új állattartó telep létesítése esetén a külön jogszabályok⁴³ szerinti védőtávolságok betartandók.
- (6) Vízfolyások és állóvizek mentén - eltérő szabályozás hiányában 6-6 m fenntartási sáv⁴⁴ – biztosítandó. Ökológiai hálózathoz tartozó területen a fenntartási sáv kezelése a természetvédelmi hatósággal egyeztetendő.

VI. FEJEZET

A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME NEK SZABÁLYOZÁSA

20.§

Az épített környezet védelmének szabályozása

- (1) Műemléki védettségű ingatlan területén (L. Függelék) a hatályos jogszabály⁴⁵ alapján kell eljárni.⁴⁶
- (2) Műemléki környezet területén (L. Függelék) a vonatkozó jogszabály⁴⁷ alapján kell eljárni.⁴⁸
- (3) Régészeti érintettség esetén (L. Függelék) a hatályos jogszabály⁴⁹ alapján kell eljárni.⁵⁰
- (4) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő - mezőgazdasági területen a szántott szintnél mélyebb - talajt bolygató tevékenység végzéséhez, valamint a művelési ág megváltoztatásához az illetékes örökségvédelmi hivatal⁵¹ előzetes (szakhatósági) engedélyre szükséges.
- (5) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében az illetékes örökségvédelmi hivatal⁵² véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

⁴⁰ Jelenleg a 6/1982. (V. 6.) IPM rendelet

⁴¹ Jelenleg a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/a §.

⁴² Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

⁴³ Jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 2. melléklet 7.2 előírásai

⁴⁴ A fenntartási sávot jelenleg a 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet alapján kell biztosítani.

⁴⁵ Jelenleg a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény

⁴⁶ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

⁴⁷ 4 Jelenleg a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet 38. § (1) g) pontja

⁴⁸ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

⁴⁹ Jelenleg a 2001. évi LXIV. tv. 7/A. §, 11.§, 19.§-20.§

⁵⁰ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

⁵¹ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

⁵² Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

- (6) Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeum-igazgatóságot és az illetékes örökségvédelmi hivatalt⁵³ értesíteni kell.
- (7) Az 1 hektárnál nagyobb felületeket érintő beruházások esetében az illetékes örökségvédelmi hivatal⁵⁴ hatásvizsgálat készítését írhatja elő.
- (8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

21.§

A helyi védelem szabályozása

- (1) A helyi védelem irányítása az Önkormányzat Képviselőtestületének hatáskörébe tartozik. A védetté nyilvánításról illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a védett érték tulajdonosait.
- (2) A helyi védelem alatt álló objektumok körét jelen rendelet 3. melléklete tartalmazza.
- (3) A helyi védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (4) A helyi értékek védelmével kapcsolatos döntések és feladatok előkészítése és végrehajtásának szervezése a település jegyzőjének feladata.
- (5) A védendő értékek körének bővítésére épület és szobor esetén építészmérnök által készített építészeti értékvizsgálat, növény esetében tájépítész- és kertészmérnök által készített botanikai értékvizsgálat alapján lehet javaslatot tenni.⁵⁵
- (6) A védettség törlésére a tulajdonos kérelmére, épület és szobor esetében építészmérnök, növényállomány esetében kertészmérnök által készített szakvélemény alapján akkor kerülhet sor, ha a védett épület állaga miatt gazdaságosan már nem újítható fel, illetve ha a védett növény kiszáradt, balesetveszélyessé vált, vagy növény egészségügyi szempontból szükséges.⁵⁶
- (7) Ha a védettség megszűnik, a jegyző gondoskodik a védett épület felmérési dokumentációjának elkészítéséről és annak a Megyei Levéltárban történő elhelyezéséről; valamint a megmenthető értékes szerkezeti elemek, tárgyak megmentéséről és elhelyezéséről.

22.§

Helyi védett érték használata, fenntartása, átalakítása

- (1) A védett érték tulajdonosának kötelessége a védett érték rendeltetésszerű használatáról, jó állapotáról gondoskodni.

⁵³ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

⁵⁴ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

⁵⁵ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

⁵⁶ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

- (2) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett érték fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.
- (4) Védett épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani az eredeti homlokzati elemekkel (nyílások, tagozatok, díszek) együtt.
- (5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását – hacsak a védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására – illetve bővítését a védettség nem akadályozza.
- (6) Védett épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán az a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

23.§

A helyi védelem önkormányzati támogatása

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából a tulajdonos kérelmére pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.
- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.

24. §⁵⁷

VII. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

25.§

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

- (1) Az Önkormányzat az ÉTV 27.§. értelmében kiszolgáló és lakóutak lejegyzésére kapott jogával a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal jelölt helyeken élni kíván. Ennek érvényesítésére jelen szabályzat módosítása nélkül, államigazgatási határozattal kerülhet sor.

26.§

Beültetési kötelezettség

- (1) A szabályozási tervlapokon beültetési kötelezettségre jelölt területeken 3 szintes növényzet telepítendő.
- (2) Beültetési kötelezettségű területen épület nem helyezhető el.

⁵⁷ Hatályon kívül helyezve 8/2008. (VIII. 25.) Ör.

27.§

Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom

- (1) A szabályozási tervlapon feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalommal érintett területen az építési engedély kiadásának előfeltétele a területre készített hidrogeológiai viszonyokat is tisztázó mérnökgeológiai szakvélemény, illetve az ebben javasolt intézkedések (feltöltés, vízrendezés) teljesülése.

VIII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

28.§

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés után 30 nappal lép hatályba.

.....
Ács István
polgármester

.....
Németh Istvánné
jegyző

A rendelete kihirdettem:

Felsőnyék, 2007. április 15.

Németh Istvánné
jegyző

1. melléklet:⁵⁸

2. melléklet:⁵⁹

3. melléklet a 7/2007. (IV. 15.) önkormányzati rendelethez

A TELEPÜLÉS HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ INGATLANAI

Sorszám	Cím	Megnevezés	Hrsz.	Védelem foka
01.	Hősök tere	emlékmű	1.	H1
02.	Hősök tere	kereszt	2.	H1
03.	Hősök tere	emlékmű	3.	H1
04.	Temető	kereszt	9.	H1
05.	Béke utca 29.	Lakóépület ormfala	23.	H1
07.	Kossuth utca 85.	lakóépület	82.	H1
08.	Kossuth utca 91.	lakóépület	86/2.	H1
09..	Bacsó-Kossuth kereszteződés	kereszt	214.	H1
10.	Kossuth utca 72.	lakóépület	263.	H1
11.	Kossuth utca 62.	kerítés	268.	H1
12.	külterület	kereszt	0118	H1
13. ⁶⁰				
14.	külterület	pincesor	2501/1, 0269/1, 0348/8, 0348/10.	Ht

⁵⁸ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

⁵⁹ Hatályon kívül helyezve a 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel 2016. 01. 31-étől.

⁶⁰ Hatályon kívül helyezve a 9/2014. (XI. 24.) önkormányzati rendelettel 2014. 11. 28-tól.

4. melléklet a 7/2007. (IV. 15.) önkormányzati rendelethez⁶¹

***FELSŐNYÉK KÖZSÉG SZ1 JELŰ KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSÚ TERVLAPJA, ÉS SZ2 JELŰ
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAPJA***

⁶¹ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

5. melléklet a 7/2007. (IV. 15.) önkormányzati rendelethez⁶²

**FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETÉRE VONATKOZÓ TELEKALKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI
ELŐÍRÁSOK**

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
1.	Építési övezet jele	Leg- kisebb telek- szélesség (m)	Leg- kisebb telek- mélység (m)	Leg- kisebb telek- terület (m²)	Leg- nagyobb be- építettség (%)	Leg- kisebb zöld- felület (%)	Beépítési mód	Leg- nagyobb építmény- magasság (m)
2.	LF-1	18	50	900	30	50	oldalhatáron álló	5

⁶² Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

**TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETIRE VONATKOZÓ
TELEKALKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK**

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
1.	Építési övezet jele	Leg- kisebb telek- szélesség (m)	Leg- kisebb telek- mélység (m)	Leg- kisebb telek- terület (m²)	Leg- nagyobb be- építettség (%)	Leg- kisebb zöld- terület (%)	Beépítési mód	Leg- nagyobb építmény- magasság
2.	Vt-1	40	60	3000	20	60	szabadon álló	15
3.	Vt-2	25	50	2000	40	50	szabadon álló	7,5
4.	Vt-3	18	25	500	40	20	szabadon álló	7,5

⁶³ Mód.: 3/2021. (II. 23.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. 02. 24.

**GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETIRE VONATKOZÓ
TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK**

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
1.	Építési övezet jele	Leg- kisebb telek- szélesség (m)	Leg- kisebb telek- mélység (m)	Leg- kisebb telek- terület (m²)	Leg- nagyobb be- építettség (%)	Leg- kisebb zöld- terület (%)	Beépítési mód	Leg- nagyobb építmény- magasság
2.	Gip-1	30	50	2000	40	30	szabadon álló	8*
3.	Gip-2	40	50	3000	30	40	szabadon álló	8*
4.	Gksz-1	20	40	1000	40	30	szabadon álló	8

**Terményszárító, siló esetén 15 m*

⁶⁴ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

**KÜLÖNLEGES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETIRE VONATKOZÓ
TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK**

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
1.	Építési övezet jele	Leg- kisebb telek- szélesség (m)	Leg- kisebb telek- mélység (m)	Leg- kisebb telek- terület (m²)	Leg- nagyobb be- építettség (%)	Leg- kisebb zöld- terület (%)	Beépítési mód	Leg- nagyobb építmény- magasság
2.	K-1	30	50	2000	2	40	szabadon álló	5
3.	K-2	50	100	5000	10	80	szabadon álló	5
4.	K-3	30	30	1000	40	40	szabadon álló	8

⁶⁵ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

Függelék a 7/2007. (IV. 15.) önkormányzati rendelethez⁶⁶

a) Felsőnyék műemlékei és műemléki környezethez tartozó ingatlanok

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Törzsszám	Védelem azonosító	Védelem státusza	Védelem fajtája	Helyrajzi szám	Cím	Név
2.	8404	8617	Műemléki védelem	Műemlék	0399/2	Középhegy	Pinceprésház (Deák-ház)
3.	8404	22138	Műemléki védelem	Műemléki környezet	0399/13 0399/16 0399/21 0399/27		Pinceprésház (Deák-ház) ex-lege műemléki környezete
4.	4230	8615	Műemléki védelem	Műemlék	77	Kossuth L. u. 73.	Ref. templom
5.	4230	22136	Műemléki védelem	Műemléki környezet	76, 78/2, 213, 215, 268-269, 272, 289		Ref. templom ex-lege műemléki környezete
6.	8727	8616	Műemléki védelem	Műemlék	283/1-2	Kossuth L. u. 38.	Római katolikus. Plébániaház
7.	8727	22137	Műemléki védelem	Műemléki környezet	1-5, 215, 282, 284- 285, 289, 748-750		Római katolikus plébániaház ex-lege műemléki környezete
8.	4231	8614	Műemléki védelem	Műemlék	9		Római katolikus templom
9.	4231	22135	Műemléki védelem	Műemléki környezet	6, 8, 10/1, 13-24, 680-685, 707, 738, 739/8-9, 742-744, 746, 749		Római katolikus templom ex-lege műemléki környezete

⁶⁶ Mód.: 14/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2016. 01. 31.

b) Régészeti lelőhelyek listája

1. Pogánygödör

Hrsz.: 0161/4, 0161/15, 0161/25-27

2. Várhegy

Hrsz.: 0156/1, 0156/10

3. Tükrösi oldal

Hrsz.: 0125/2, 0129, 0130/9, 0130/17, 0135, 0136/7, 0136/6, 0136/17, 0136/18, 0161/30-31, 0161/34, 0164, 0165/1-4, 0165/7-12

4. Korlátpusztta II.

Hrsz.: 037

5. Korlát

Hrsz.: 037

6. Korlátpusztta III.

Hrsz.: 0365/1, 037

7. Korlát II.

Hrsz.: 035/1, 037, 0376/3, 0376/4, 0376/5 0376/8, 0376/10

8. Kenderföld

Hrsz.: 0351, 0351/1-2, 0353, 0364/7, 0364/10-11, 0365, 0366/1, 0367/5, 0380/2, 459-460, 461/1-3, 462/1-2, 463/1-2, 464/1-2, 465-468, 510, 513-514, 515/2, 516-520, 521/1-2, 522-523

9. Marx körút 38.

Hrsz.: 630-637, 678, 696, 699-702

10. Csikóhegy lejtője

Hrsz.: 0348/7-10

11. Aladárpusztta IV.

Hrsz.: 0293/12-13, 0293/22, 0345

12. Várhegy alja

Hrsz.: 0144/10-13, 0144/23-24, 0156/2, 0156/6, 0157/1

13. Szabadság hegy lejtője

Hrsz.: 0343/1-33

14. Aladárpusztta II.

Hrsz.: 0343/1-2

15. Aladárpusztta I.

Hrsz.: 0343/4-8

16. Kilencesi dűlő

Hrsz.: 04/1, 04/3, 04/20, 04/25, 535-579, 581/1-3, 582, 585-608

17. Szőlőhegy, Polimyszőlő

Hrsz.: 0122, 0127/3, 070-071, 0387/3-4, 0388/1

18. Alhegy

Hrsz.: 070, 0127/3, 0387/3

19. Felsőnyék III.

Hrsz.: 0268, 0269/3, 0270/1, 0270/6-8

20. Kossuth L. u. 16.

Hrsz.: 357-361

21. Belterület

Hrsz.: 1-6, 8-9, 10/1-2, 11-14, 27/1-3, 57-63, 66-68, 69/1-2, 70/1-2, 71/1-2, 72/1-2, 73/1-2, 74/2-3, 76-77, 78/1-2, 79/1-2, 80/1-2, 81-82, 84/1, 85, 86/2, 87-88, 91-98, 100-103, 105, 108-109, 213, 215, 240, 241/2, 242-243, 244/1-2, 246-255, 259-263, 264/1-2, 265-266, 267/1, 268-274, 275/1-2, 276-280, 281/2-3, 283/1-2, 284-295, 348-357, 418, 729, 731/1-2, 732/2, 734/1-2, 735/1-2, 738, 739/2-3, 739/6-9, 740-750

22. Templomdomb

Hrsz.: 9, 742-744, 746-747, 749

23. Rk. Plébánia

Hrsz.: 281/3 282, 283/1-2, 284, 285

24. Vasútállomás

Hrsz.: 389/4-6, 390, 394-403, 409

25. Téglavető

Hrsz.: 0269/1, 0345, 348/8, 0348/10, 407-408, 2501/1

26. Szőlőhegy, Homokbánya

Hrsz.: 2482/3 2483, 2484/2, 2485-2486, 2489-2491, 2492/1-2, 2493-2495, 2496/1-2, 2497/1-2, 2594

27. Farkasházi dűlő

Hrsz.: 0206/2

28. Gubarci-szőlőhegy

Hrsz.: 057/6, 061, 062/1, (Fürged 0311/2)

29. Bonta

Hrsz.: 0258/1-2

30. Csukahegy

Hrsz.: 0269/1, 2502-2506, 2507/1-2, 2508-2509, 2510/2-6, 2511, 2512/1-2, 2513, 2514/1-2, 2515/1-2, 2516-2519, 2527-253, 2598

31. Kútfejesi dűlő

Hrsz.: 0233/4, 0233/12, 0233/15

