Nick Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026.(...) önkormányzati rendelete

Nick Község Helyi Építési Szabályzatáról

tervezet

[1] Nick község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 25/2025. (III.25.) számú határozatával döntött arról, hogy a település területére új településterveket és helyi építési szabályzatot alkot.

[2] Nick Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. Általános rendelkezések

1. §

(1) Magánút Nick közigazgatási területén bárhol kialakítható.

(2) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége:
a) legfeljebb 50 méter hosszú (egy telket kiszolgáló) magánút esetén 4 méter,
b) legfeljebb 100 méter hosszú (maximum két telket kiszolgáló) magánút esetén 6 méter,
c) minden más esetben 12 méter.

2. §

(1) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 8 m.

(2) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

3. §

(1) Kerítés csak telekhatáron építhető.

(2) Szabadon álló beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 4 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt párkánymagasság felének mértékénél.

2. A rendelet mellékletei és az övezetek

4. §

A rendelet
a) 1. mellékletét a Nick Község Szabályozási Terve,

b) 2. mellékletét az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata,
c) 3. mellékletét a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához szükséges területek táblázata,
d) 4. mellékletét az új beépítésre szánt területek nyilvántartása,
e) 5. mellékletét a Sajátos jogintézmények,
f) 6. mellékletét a Helyi egyedi védelem alatt álló művi értékek kimutatása,
g) 7. mellékletét az Épített örökségi objektum építészeti értékvizsgálati adatlap,
h) 8. mellékletét A településképi szempontból meghatározó és egyéb településképi szempontból nem meghatározó területek lehatárolása,
i) 9. mellékletét a Kérelem a településképi szakmai konzultációhoz,
j) 10. mellékletét a Bejelentési kérelem a településképi bejelentési eljárás lefolytatásához,
k) 11. mellékletét a Mintakeresztszelvények,
képezik.

5. §

A szabályozási terv a település közigazgatási területén
a) a beépítésre szánt területen
aa) kertvárosias lakó (Lke),
ab) falusias lakó (Lf),
ac) településközpont vegyes (Vt),
ad) általános gazdasági (Gá),
ae) hétvégiházas üdülő (Üh),
b) a beépítésre nem szánt területen
ba) közlekedési és közmű (KÖu, KÖu-k, Közm, KÖe),
bb) zöldterület (Zkp, Zkk),
bc) erdő (Ee, Ev, Er),
bd) mezőgazdasági (Má, Mt, Mk),
be) vízgazdálkodási (V),
bf) különleges beépítésre nem szánt terület (Kb-t, Kb-if)
rendeltetési egységeket tartalmaz.

3. Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

6. §

Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:
a) Az előkert méretét:
aa) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni,
ab) ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor 5,0 méternek kell tekinteni,
ac) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert mérete 0 méter,
b) A hátsókert értéke 25 m telekmélységig 3 méter, minden más esetben az épület hátsókertre néző párkánymagasságának mértéke, de legalább 6,0 méter.

7. §

(1) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az építési hely meghatározásánál az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni. Amennyiben az utcában

nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi telekhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti telekhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

(2) Szabadon álló beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 4 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt párkánymagasság felének mértékénél.

4. A közterületek alakításra vonatkozó előírások

8. §

A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során elsősorban természetes anyagokat ajánlott alkalmazni (kő, tégla, fa), vagy kortárs anyagok (fém, üveg, látszó beton), szerkezetek használata is megengedett.

5. A telekalakítás általános szabálya

9. §

(1) Telekalakítási eljárás során kialakuló beépítésre szánt területen a telek közterülettel határos szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méternél kevesebb nem lehet, kivéve nyúlványos telek esetén, ahol a szabályozási szélességet a nyelet követő telekszélességre kell alkalmazni.

(2) Szabályozási vonal és övezet-építési övezethatár mentén történő telekalakítás abban az esetben is végrehajtható, ha a kialakuló telkek telekmérete és az elő-, oldal- és hátsókert méretei az építési övezetben, övezetben meghatározott értékeket nem érik el.

6. A közművekre vonatkozó rendelkezések

10. §

(1) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(2) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

(3) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közmű vezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(4) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

(5) A szennyvízhálózat kiépítéséig a keletkező szennyvíz, zárt rendszerű gyűjtéséről és ártalmatlanításáról igazoltan kell gondoskodni.

(6) A szennyvíz, zárt rendszerű gyűjtése és ártalmatlanítása csak szennyvízhálózattal nem ellátott telkek esetében lehetséges.

(7) Az építési övezetek és övezetek közművesítettségi szintjének meghatározását a 2. melléklet tartalmazza.

11. §

A csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

7. Gépjárműelhelyezés a település területén

12. §

A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után.

13. §

(1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.

(2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterület szakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

(3) Közterület zöldfelülettel borított részén parkoló nem létesíthető.

(4) A település belterületén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

8. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelme

14. §

(1) A meglevő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közmű vezetékek elhelyezésénél, átalakításánál helyet kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.

15. §

(1) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöld sávot kell telepíteni.

(2) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

9. Pavilon jellegű építmények, és egyéb épületek, építmények

16. §

Pavilon jellegű építmény csak időszakos eseményekhez kapcsolódóan, vendéglátó rendeltetéssel, külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra maximum 30 napra.

17. §

(1) Konténer falusias lakóterületen és vegyes területen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen maximum 180 napig elhelyezett konténer).

(2) Nick teljes közigazgatási területén szélerőmű, szélerőműpark, szélgenerátor nem helyezhető el.

10. Kialakult állapotokra vonatkozó külön előírások

18. §

Ha a telek e rendelet hatálybalépését megelőzően jogszerűen kialakult beépítettségének valamely paramétere nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a határértéket túllépő paraméter nem növelhető, kivéve a tetőtérbeépítést, amely esetben a párkánymagasság és a beépítettség megtartása mellett a hasznos alapterület növelhető.

19. §

A rendelet hatálybalépése előtt jogszerűen kialakult építési telkek beépíthetők.

II. Fejezet
Építési övezetek részletes előírásai

11. Kertvárosias lakóterület (Lke)

20. §

(1) Kertvárosias lakóterületen:

a) 900 m^2 és annál nagyobb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 2 rendeltetetés lehet lakó rendeltetés.

b) 900 m^2-nél kisebb építési telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 1 rendeltetetés lehet lakó rendeltetés.

(2) Kertvárosias lakóterületen a megengedett lakó rendeltetési egységeket két épülettömegben is el lehet elhelyezni, melléképület a főépülettől különállóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

21. §

Lakóterületen mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető alapterület 50%-án helyezhető el.

12. Falusias lakóterület (Lf)

22. §

(1) Falusias lakóterületen:

a) 900 m^2 és annál nagyobb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 2 rendeltetetés lehet lakó rendeltetés.

b) 900 m^2-nél kisebb építési telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 1 rendeltetetés lehet lakó rendeltetés.

(2) Falusias lakóterületen a megengedett lakó rendeltetési egységeket két épülettömegben is el lehet elhelyezni, melléképület a főépülettől különállóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

23. §

Lakóterületen mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető alapterület 50%-án helyezhető el.

13. Hétvégiházas üdülő terület (Üh) építési előírásai

24. §

(1) Az övezetben a kialakult beépítési módnak megfelelően - a még meglévő foghíjtelkek- oldalhatáron álló, vagy szabadonálló beépítési mód szerint építhetők be.

(2) A területen telekalakítás csak az útkorrekcióval kapcsolatban lehetséges.

(3) Új épületet csak a meglévő foghíjtelkeken lehet építeni

III. Fejezet
Övezetek építési előírásai

14. Közlekedési és közmű területek

25. §

(1) A közlekedési és közmű terület övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet közlekedési és közmű területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal, hogy a közlekedési és közmű területek övezetében elhelyezhetők a közlekedést és közműellátást kiszolgáló közlekedési-, és közműépítmények, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.

(2) A közlekedési és közmű területeket a
a) közúti közlekedési terület (KÖu)
b) kiszolgáló út (KÖu-k)
c) egyéb közlekedési terület (KÖe)
d) közműelhelyezési terület (Közm)
alkotja.

26. §

(1) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.

(2) Új kialakítású utcák esetén a 11. számú melléklet szerinti mintakeresztszelvények az irányadóak.

(3) A jogszabályokban előírt legkisebb szabályozási szélességet el nem érő szélességű közutak esetén mintakeresztszelvény segítségével kell megállapítani a szükséges közművek fektetési helyét, egymástól való távolságát és az út keresztmetszeti kialakítását (pl. útfelületek, járdák, zöldsávok).

27. §

A KÖe jelű övezet kizárólag az országos vasúti hálózatok vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi és vasútüzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, közmű és hírközlési építményeinek, zöldfelületi elemeinek az elhelyezésére szolgál.

28. §

(1) A közműterület építési övezetében a közműellátás mértéke kizárólag a közműhálózat üzemeltetéséhez, valamint a telephely fenntartásához szükséges közüzemi, vagy közcélú szolgáltatásokra terjed ki.

(2) A közmű területen, amennyiben a műszaki lehetőség engedi a telekhatár mentén 0,5 méter szélességben háromszintes növényállományt kell telepíteni.

15. Zöldterületek és erdőterületek (Zkp, Zkk, Ev, Ee, Er)

29. §

(1) Zöldterületen az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(2) Közkert zöldterületen, az előírt minimális zöldfelületen kívül, önálló parkoló terület is kialakítható.

30. §

(1) Az erdőterületek a településen az erdő területfelhasználási célja és az elhelyezhető épületek, építmények szerint:
a) védelmi célú erdő (Ev),
b) egyéb erdő (Ee),
c) rekreációs erdő (Er).

(2) Az „Ev” jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen építményt elhelyezni nem lehet, kivéve
a) az erdei kilátót, a magaslest,
b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építményeket,
c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyakat, és
d) a nyomvonal jellegű építményeket és műtárgyakat, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló kerékpár- és gyalogutakat.

16. Mezőgazdasági területek és természetközeli területek

31. §

A mezőgazdasági területek tagolása a településen az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használat, a tájképi és környezetvédelmi érzékenység alapján:
a) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
b) általános mezőgazdasági terület (Má)
c) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
övezetek lehetnek.

32. §

(1) Általános mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:

a) előkert: 10 m
b) oldalkert: 15 m
c) hátsókert: 15 m

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében, legfeljebb 1 db épület helyezhető el.

(3) Általános mezőgazdasági és tájgazdálkodási területen az övezetekben előírt legnagyobb párkánymagasságtól - ha azt a technológia megköveteli - el lehet térni, legfeljebb 7,5 méteres magasságig.

(4) Mezőgazdasági terület övezetében táj- és természetvédelmi szempontokra való tekintettel lakókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

17. Vízgazdálkodási területek (V)

33. §

A vízgazdálkodási terület övezetekben a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet vízgazdálkodási területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

34. §

A vízmedrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon kell hagyni, kerítés és egyéb építmény – ha a vízfolyás kezelője másként nem rendelkezik - nem helyezhető el. A vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

35. §

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló rendelet alapján a fakadóvíz veszélyes 110 méteres övezeten belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet

IV. Fejezet
HELYI VÉDELEM

18. A helyi védelem célja

36. §

(1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése vagy elbontása.

(4) A helyi védelem alatt álló művi értékek felsorolását a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

19. Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetésének szabályai

37. §

(1) A helyi védelem alá helyezést, továbbá annak megszüntetését bárki kezdeményezheti Nick Község Önkormányzatánál.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
a) a kezdeményező megnevezését;
b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, ill. telekrész);
d) a kezdeményezés indokolását.

(3) A Képviselő-testület az értékvizsgálati dokumentáció alapján településképi szempontok figyelembevételével dönt a védetté való nyilvánítás, vagy védettség törlése tárgyában e rendelet módosítására irányuló eljárás lefolytatásáról, vagy annak elutasításáról, amely döntés megalapozására szakértőt / szakértőket vonhat be.

(4) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
b) a védett érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
d) vagy a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

(5) Helyi védettséget megállapító, vagy védelem alóli törlés esetén a módosított rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül az önkormányzat jegyzője az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését, vagy a jogi jelleg törését.

20. Nyilvántartási szabályok

38. §

(1) A helyi védett értékekről Nick Község Önkormányzatának nyilvántartást kell vezetnie. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:
a) a védelmet megalapozó érték meghatározását,
b) a védett értékhez fűződő korlátozásokat,
c) a védett érték állapotfelmérésének adatait,
d) a helyreállítási javaslatot,
e) továbbá a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).
f) értékvizsgálat (2016. december 30. követően, ahol a védelmet értékvizsgálat alapozta meg)

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről az önkormányzat gondoskodik.

(4) A védett értékek nyilvántartását a 7. mellékletben szereplő Épített Örökségi Objektum Építészeti Értékvizsgálati adatlapján szükséges vezetni.

39. §

Védettség megszűnése esetén az utolsó ismert állapotot ábrázoló fényképes dokumentációt kell készíteni, mely a nyilvántartás részét kell képezze.

21. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

40. §

A helyi egyedi védelem alatt álló örökséget a tulajdonos, vagyonkezelője köteles jó karban tartani, állapotát településképhez illő módon megóvni, a használat továbbá nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.

41. §

A helyi egyedi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

V. Fejezet
ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELKEZÉSEK

22. Településképi szempontból meghatározó és egyéb területek

42. §

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes vagy közel egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

23. Településképi szempontból meghatározó területek részletezése

43. §

Településképi szempontból meghatározó, beépítésre szánt területek:
a) falusias településrész,
b) üdülő településrész.

44. §

Településképi szempontból meghatározó, beépítésre nem szánt területek:
a) községi zöldfelületek,
b) táj- és természetvédelmi területek.

45. §

Településképi szempontból nem meghatározó - területek:
a) egyéb mezőgazdasági üzemi területek
b) egyéb beépítésre nem szánt területek

46. §

A 43-45. §-ban definiált településképi szempontból jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert, táji és természeti értéket hordozó települési egységek, településrészek lehatárolását a rendelet 8. melléklete tartalmazza.

VI. Fejezet
RÉSZLETES TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

24. Településképi szempontból meghatározó, falusias településrész területére vonatkozó területi és egyedi építészeti településképi követelmények

47. §

(1) Az épület, épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait az egyes területfelhasználási egységekben hagyományosan kialakult telepítéshez és tömegformáláshoz kell igazítani.

(2) Az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,02-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

(3) Az épületek, építmények környezetének rendezése során növényzet telepítése kizárólag tájba illő, elsősorban őshonos, vagy a klímaváltozás hatásainak ellenálló növényekkel történhet.

(4) Új építésű épület esetén a homlokzatokon külső redőnytok elhelyezése nem megengedett.

(5) A településkép védelme érdekében, faház ill. deszka homlokzat borítású épület a területen nem létesíthető.

(6) Az épületeken hagyományos natúrbarnától a középvörösig terjedő, valamint antracitszürke, szürke színárnyalatoktól eltérő színű héjazat nem helyezhető el.

(7) Az épületek homlokzatképző anyagai tekintetében természetes földszíneket kell alkalmazni

(8) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(9) Épület közterületről látható homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(10) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton ill. közterületről látható módon nem létesíthető.

(11) A területen nagyfeszültségű elektromos vezeték légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.

(12) A területen a villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelben kell kialakítani.

(13) Gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán és a kerítés közterület felőli oldalán nem helyezhető el.

25. A településképi szempontból meghatározó, üdülő településrész területére vonatkozó területi és egyedi építészeti településképi követelmények

48. §

(1) A területen a telkek közterület felöli oldalán csak lábazat nélküli áttört kerítés létesíthető, a vízügyi előírások figyelembevételével. Növénytakarás csak őshonos vagy a klímaváltozás hatásainak ellenálló növényzet felhasználásával készülhet.

(2) Az épületeken hagyományos natúrbarnától a középvörösig terjedő, valamint antracitszürke, szürke színárnyalatoktól eltérő színű héjazat nem helyezhető el.

(3) Az épületek homlokzatképző anyagai tekintetében természetes földszíneket kell alkalmazni.

(4) Az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,02-1,0 méter között legyen.

26. A településképi szempontból meghatározó, községi zöldfelületek területére vonatkozó településképi követelmények

49. §

A községi zöldfelületek kialakítása a közvetlen funkció és a fenntartást megalapozó éghajlati viszonyok figyelembevételével történhet, továbbá növényzet telepítése kizárólag tájba illő, őshonos növényekkel lehetséges.

27. A településképi szempontból meghatározó, táj- és természetvédelmi területekre vonatkozó területi és egyedi településképi követelmények

50. §

(1) Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, őshonos vagy a klímaváltozás hatásainak ellenálló növényekkel történhet.

(2) Tájképvédelmi területen, ökológiai magterületen és ökológiai folyosó területén, régészeti lelőhely területén és műemléki környezetben, valamint e területek 200 m-es környezetében önálló távközlési antennatorony, széltorony nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.

51. §

(1) A településképi szempontból meghatározó tájképvédelemmel érintett és ökológiai szempontból értékes beépítésre nem szánt területeken (tájképvédelemmel, vízminőség védelemmel, NATURA 2000 besorolással érintett területek, valamint ökológiai magterület- és ökológiai folyosó területek) az épületek és épületrészek homlokzata természetes anyagú (kő, fa, fém, tégla, vakolt felület), vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli tónusú és színfelület képzéssel készülhet.

(2) Az épületek színezése során természetes földszínek kerüljenek alkalmazásra.

(3) A tájba illesztést látványtervvel kell igazolni. A látványtervben meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak. Az épület feltárulását a fő feltáró útvonalakról is igazolni kell. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell.

(4) Tetőfedés színeként csak természetes színek (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) alkalmazhatók. Más szín magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható.

(5) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.

(6) Kerítés csak telekhatáron építhető.

(7) A területen a telkek közterület felöli oldalán csak lábazat nélküli áttört kerítés létesíthető. Növénytakarás csak őshonos vagy a klímaváltozás hatásainak ellenálló növényzet felhasználásával készülhet.

(8) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közútról látható homlokzaton nem létesíthető.

(9) A mezőgazdasági utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

28. A helyi védelemben részesülő elemekre vonatkozó építészeti követelmények

52. §

(1) Védett épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el:
a) napenergia gyűjtő panel
b) hőszivattyú
c) parabola antenna
d) turbókazán kéménye
e) klímaberendezés kültéri egysége
f) közmű csatlakozó- ill. mérő berendezés
g) központi porszívó szellőzőnyílása

(2) Keresztszárny építése esetén annak szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus tűzfalas vagy oromfalas nyeregtetővel létesíthető.

(3) Helyi védett épületek homlokzatát felújítani, átalakítani csak az eredeti formavilágának megfelelően szabad.

(4) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi, településképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(6) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható.

(7) A helyi védelemben részesített épületek esetében az építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védelem alapját jelentő tömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartását kell szem előtt tartani:
a) homlokzati nyílásrend,
b) törekedni kell a tetőhajlásszögek, valamint a párkánymagasságok idomulására,
c) a tetőhajlásszöge a kialakult állapothoz igazodjon,

d) a beforduló tag építmény magassága nem haladhatja meg a főépület építménymagasságát,
e) az épületeken fa szerkezetű vagy fa hatású, illetve színezetű nyílászárók alkalmazandók.

29. Az egyéb - településképi szempontból nem meghatározó - gazdasági és egyéb beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi településképi követelmények

53. §

(1) Az épületeken hagyományos natúrbarnától a középvörösig terjedő, valamint antracitszürke, szürke színárnyalatoktól eltérő színű héjazat nem helyezhető el.

(2) Az épületek homlokzatképző anyagai tekintetében természetes földszíneket kell alkalmazni

30. A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

54. §

(1) A közművezetéket és járulékos közműépítményt tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldás alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(2) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlop létesítése nem megengedett.

(3) A műsorszórás és a mobil rádiótelefon hírközlés bázisállomásainak telepítésekor a berendezéseket többfunkciós állomásként kialakított meglévő magas építményeken vagy annak hiányában közös hírközlési toronyra kell elhelyezni. Önálló antennatartó szerkezet és csatlakozó műtárgy csak akkor helyezhető el, ha meglévő magas építményeken erre nincs lehetőség. Az önálló antennatartó szerkezet táj- és településképbe illeszkedően létesíthető.

(4) A közműfejlesztésnél, építmény, út fejlesztésénél olyan megoldást kell alkalmazni, amely nem veszélyezteti a kialakított fasor, faegyed életképességét, valamint nem jár a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

VII. Fejezet
TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

31. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

55. §

(1) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló korm. rendeletben meghatározott szakmai konzultáció kötelező:

a) A meghatározó területeken, az egyéb településképi szempontból nem meghatározó és a helyi egyedi védelem alatt álló építményeket és telküket érintő egyszerű bejelentési eljárások megindítását megelőzően,
b) az építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött tevékenységek esetében, ahol cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása történik, és annak felülete összességében meghaladja az 1 m2-t.

(2) A településképi rendelet tartalmával, a településképi kötelezések értelmezésével kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, vagy az általa megbízott tervező településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt kezdeményezhet.

56. §

(1) A szakmai konzultációt írásban kell kérelmezni, a 9. mellékletben szereplő kérelem alapján.

(2) Kérelmező lehet az építtető vagy a tervező.

(3) Amennyiben a szakmai konzultációra építésügyi engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőzően kerül sor, abban az esetben elektronikusan kell benyújtani a kérelmet.
(4) Szakmai konzultáció során az önkormányzati főépítész emlékeztetőben rögzíti javaslatait és nyilatkozatait, melyet a konzultáció időpontjától számított 15 napon belül megküld kérelmező részére. Azon folyamatban lévő tájékoztatás, vagy konzultáció esetében, melyek mellékelt tervek alapján történnek, az emlékeztetőnek tartalmaznia kell az említett terveket is.

(4) A kérelemhez az esetben kell mellékelni a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet (*továbbiakban: tervdokumentáció*), amennyiben a kérelem már elkészült terv alapján lett benyújtva. Ellenkező esetben tervdokumentáció hiányában is elindulhat tájékoztatási, konzultációs folyamat. Ennek tényét az emlékeztetőben szintén meg kell állapítani.

32. A településképi véleményezés részletes szempontjai

57. §

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokat megelőzően a következő esetekben:
a) közösségi, kereskedelmi szolgáltató rendeltetést magába foglaló épület,
b) helyi védett épület,
c) kettő, vagy több rendeltetési egységet tartalmazó épület,
d) közterületről látható homlokzat átalakítása esetén a településképi szempontból meghatározó területen.

(2) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban, átruházott hatáskörében eljárva a polgármester, a településképi véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

(3) A településképi véleményezési eljárásban a véleményezés részletes szempontjai a kormányrendeletben meghatározottakon túl:
a) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálandó, hogy
  aa) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
  ab) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  ac) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő hirdetőberendezés elhelyezésére és kialakítására,
  ad) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,

ae) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye – megfelelően illeszkedik-e a környezet adottságaihoz, és

af) tömegalakítása, homlokzatfelület színezése, anyaghasználata harmonizál-e.

b) a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálandó, hogy

ba) a közterületre benyúló építményrész, szerkezet, berendezés milyen módon befolyásolja a közterület használatát,

bb) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

bc) korlátozza-e vagy zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és azok biztonságát,

bd) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, és

be) a terv megfelelő javaslatot ad-e az esetleg szükségessé váló – közterületet érintő – beavatkozásra.

33. Településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

58. §

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött alábbi tevékenységek esetében:

a) az épület homlokzatán olyan változtatás történik, amelynél a cégér vagy az üzletfelirat teljes felülete meghaladja az 1 négyzetmétert

b) az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében

34. Településképi bejelentés eljárási szabályai

59. §

(1) A településképi bejelentési eljárás a kérelmező által az önkormányzathoz 1 példányban írásban benyújtott bejelentésre indul, melyet átruházott hatáskörben a polgármester folytat le.

(2) Az eljárást e célra rendszeresített, a 10. mellékletben szereplő nyomtatványon lehet kezdeményezni.

60. §

Az önkormányzat a tervezett tevékenységet – kikötéssel vagy anélkül – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltak alapján tudomásul veszi, vagy elutasítja az építési tevékenységet, vagy megszünteti az eljárást, majd a bejelentőt erről a tényről értesíti.

35. Településképi kötelezési eljárás

61. §

(1) E rendelet rendelkezéseinek megsértése esetén az átruházott hatáskörében eljáró polgármester – a fokozatosság elvének betartásával – településképi kötelezési eljárást folytat le a településképi követelmények érvényesítése érdekében

(2) A jogszerűtlen tevékenység elkövetője figyelmeztetésben részesül, a jogsértő állapot megszüntetésére a határidő megjelölésével.

(3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat polgármestere településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében új határidő megjelölésével az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi. Ezzel egyidejűleg a kötelezettel szemben természetes személy esetében, 200 000 Ft, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében 200.000 Ft-tól 2 000 000 Ft-ig terjedő közigazgatási bírságot szab ki, a jogsértő állapot megszüntetésére és az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására. A bírság több alkalommal kiszabható.

(4) A településkép-védelmi bírság kiszabása esetén a polgármester a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény alapján dönt a bírság összegéről.

(5) Amennyiben a (3) bekezdésben meghatározott ismételt kötelezésben foglalt határidő eredménytelenül telt el, úgy a polgármester a jogsértő állapot megszüntetése érdekében szükséges munkákat a kötelezett költségére elvégeztetheti.

(6) A bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak a Magyar Államkincstárnál vezetett - és a határozatban is megjelölt - előirányzat-felhasználási számlájára kell átutalási megbízással teljesíteni, vagy készpénz-átutalási megbízással postai úton befizetni.

VIII. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

62. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 9/2024. (IX. 25.) önkormányzati rendelet.

63. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Nick, 2026 március 25.

Szabó Ervin sk.
polgármester

dr. Kiss Julianna sk.
jegyző

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 1.melléklet Szabályozási terv.pdf .pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 2. melléklet a szabályzathoz_építési övezetek, övezetek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 3. melléklet_ Biológiai aktivitásérték fenntartása.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 4. melléklet_Új beép szánt területek nyilvántartása.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 5. melléklet a szabályzathoz_sajátos jogintézmények.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 6. melléklet_Helyi egyedi védelem.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 7. mellékelet_Értékvizsgálati adatlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

8. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 8.melléklet_A területek lehatárolása.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

9. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 9.melléklet_Kérelem a településképi szakmai konzultációhoz.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

10. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 10.melléklet Bejelentési kérelem a településképi bejelentéshez.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

11. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HÉSZ 11. melléklet_Mintakeresztszelvények.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

A Képviselő-testület a 25/2025. (III.25.) számú határozatával döntött, hogy új településtervet, és Helyi Építési Szabályzatot alkot, amely megfelel a jelenleg hatályos jogi szabályozásoknak.

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

Általános építési szabályozást tartalmaz.

A 4. §-hoz és az 5. §-hoz

A rendelet mellékleteit, és a rendeletben hivatkozott övezetek és jelölésük felsorolása.

A 6. §-hoz és a 7. §-hoz

A telek beépítési módjára vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza

A 8. §-hoz

A közterületek alakítására vonatkozó szabályokat írja elő.

A 9. §-hoz

A telekalakítás általános szabályai

A 10. §-hoz és a 11. §-hoz

A közművekre vonatkozó rendelkezések

A 12. §-hoz és a 13. §-hoz

A településen a gépjárművek elhelyezésének, tárolásának feltételeit szabályozza.

A 14. §-hoz és a 15. §-hoz

Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelmére vonatkozó előírások.

A 16. §-hoz és a 17. §-hoz

A pavilon és egyéb épületek, építmények elhelyezésének lehetőségeit szabályozza.

A 18. §-hoz és a 19. §-hoz

Kialakult állapotokra vonatkozó előírások.

A 20. §-hoz és a 21. §-hoz

Kertvárosias lakóterület szabályai

A 22. §-hoz és a 23. §-hoz

Falusias lakóterületek szabályai.

A 24. §-hoz

Hétvégiházas üdülő területek előírásai.

A 25–28. §-hoz

Közlekedési és közmű szabályozása.

A 29. §-hoz és a 30. §-hoz

Zöldterületek és erdőterületek szabályozása

A 31. §-hoz és a 32. §-hoz

Mezőgazdasági és természetközeli területek előírásai

A 33–35. §-hoz

Vízgazdálkodási területek szabályozása

A 36. §-hoz

A helyi védelem célját tartalmazza

A 37. §-hoz

Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetésének szabályai

A 38. §-hoz és a 39. §-hoz

Nyilvántartási szabályokat tartalmazza

A 40. §-hoz és a 41. §-hoz

Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségeket találhatók benne.

A 42–46. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területek szabályozása

A 47. §-hoz

A falusias településrész területi és egyedi építészeti településképi követelményeit tartalmazza

A 48. §-hoz

Az üdülő településrész területi és egyedi építészeti településképi követelményeit tartalmazza

A 49. §-hoz

A községi zöldfelületek területére vonatkozó településképi követelményeit tartalmazza

Az 50. §-hoz és az 51. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó, táj- és természetvédelmi területekre vonatkozó követelményeit tartalmazza

Az 52. §-hoz

A helyi védelemre vonatkozó előírásokat tartalmazza

Az 53. §-hoz

Az egyéb-településképi szempontból nem meghatározó területek, gazdasági és egyéb beépítésre nem szánt területek egyedi településképi követelményeit írja elő.

Az 54. §-hoz

A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények és műtárgyak elhelyezését szabályozza

Az 55. §-hoz és az 56. §-hoz

Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció feltételei, eljárás módja

Az 57. §-hoz

A településképi véleményezés részletes szabályai

Az 58. §-hoz

Településképi eljárás alkalmazása

Az 59. §-hoz és a 60. §-hoz

Településképi bejelentés, eljárási szabályai

A 61. §-hoz

A településképi kötelezési eljárás

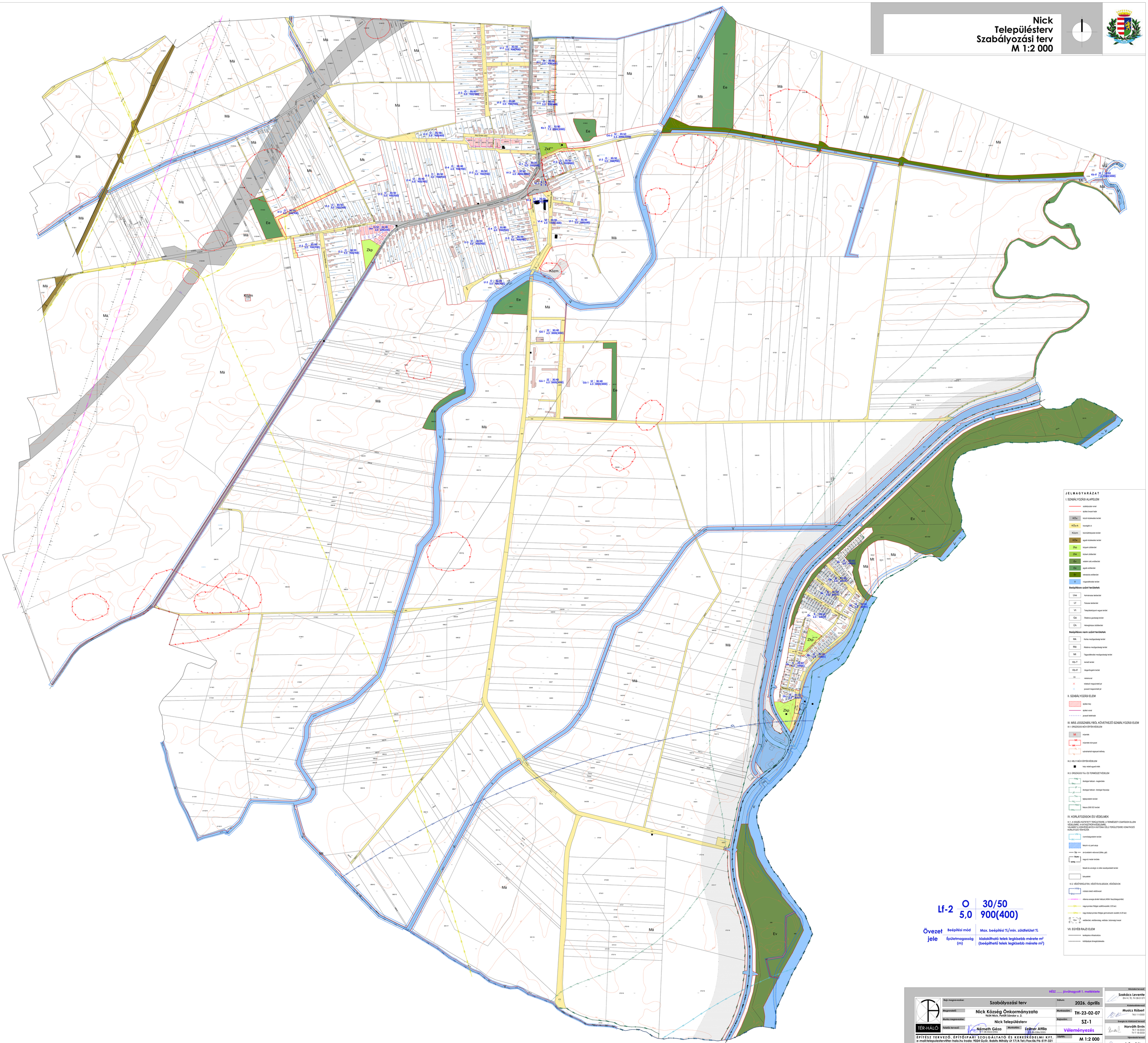
A 62. §-hoz

Hatályát vesztő rendelkezést tartalmaz.

A 63. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.

Nick
Településterv
Szabályozási terv
M 1:2 000



Övezet jele	Beépítési mód / Épületmagasság (m)	Max. beépítési %/min. zöldfelület % / kialakítható telek legkisebb mérete m² (beépíthető telek legkisebb mérete m²)
Lf-2	O / 5,0	30/50 / 900(400)

JELMAGYARÁZAT

I. SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM

- szabályozási vonal
- építési övezet határ
- KÖu — közúti közlekedési terület
- KÖu-k — közúgytól az
- Közm — közműelhelyezési terület
- KÖm — egyéb közlekedési terület
- Zkp — közpark zöldterület
- Zkk — közkert zöldterület
- Ev — extenzív üdülő erdőterület
- Ee — egyéb erdőterület
- Er — rekreációs erdőterület
- V — vízgazdálkodási terület

Beépítésre szánt területek

- Lke — Kertvárosias lakóterület
- Lf — Falusias lakóterület
- Vt — Településközpont vegyes terület
- Gksz — Általános gazdasági terület
- Gh — Mezőgazdasági szolgáltató terület

Beépítésre nem szánt területek

- Mk — Kertes mezőgazdasági terület
- Má — Általános mezőgazdasági terület
- Mt — Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- Kb-T — temető terület
- Kb-If — ravatalozó terület
- 33 — mérővonal
- × — közlekedési csomópontok jel
- × — jelentős csomópontok jel

II. SZABÁLYOZÁSI ELEM

- építési hely
- építési vonal
- jelentős telekhatár

III. MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

III.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- M — műemlék
- Mk — műemlék környezet
- Vrt — nyilvántartott régészeti lelőhely
- Rt — régészeti érdekű terület

III.2. HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- helyi védett egyedi érték

III.3. ORSZÁGOS TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- ökológiai hálózat - magterülete
- ökológiai hálózat - ökológiai folyosója
- tájképvédelmi terület
- Natura 2000 SCI terület

IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

IV.1. A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE, A TERMÉSZETI CSAPÁSOK ELLENI VÉDELEMRE, A KATASZTRÓFAVÉDELEMRE, VALAMINT A HONVÉDELMI ÉS A KATONAI CÉLÚ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- vízminőségvédelmi terület
- felszíni víz parti sávja
- árvízvédelmi védvonal (töltés, gát)
- NvM — regionális medre területe
- árvízi — felszínt és szárazföldi víz által veszélyeztetett terület
- bányatelek

IV.2. VEDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK, VÉDŐSÁVOK

- KKÖu — közúthoz tartozó védősáv
- villamos energia átviteli hálózat (400kV feszültségszintű)
- nagynyomású földgáz szállítóvezeték (>25 bar)
- nagy-közepesnyomású földgáz gerincvezeték vezeték (4-25 bar)
- 150m — vasúttól, vasútállomástól, vasútállom. biztonsági övezet

VII. EGYÉB RAJZI ELEM

- kerékpáros infrastruktúra
- szőlőtőtipusú fürtmegtámasztás

HÉSZ ..... jóváhagyott 1. melléklete

Rajz megnevezése:	Szabályozási terv	Dátum:	2026. április
Megrendelő:	Nick Község Önkormányzata 9654 Nick, Petőfi Sándor u. 2.	Munkaszám:	TH-23-02-07
Munka megnevezése:	Nick Településterv	Rajzszám:	SZ-1
Felelős tervező:	Németh Géza É1-09-0341/2004	Munkatársak:	Leitner Attila É1-09-0341/2005
			Véleményezés
		Lépték:	M 1:2 000

TÉR-HÁLÓ

ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.
e-mail:telepulestervilter-halo.hu Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály út 17/A Tel.:Fax:06/96-519-321

Megjegyzés: Készült az állami alapadatok felhasználásával.

www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu

Műszaki tervező: Szakács Levente ÉNy-VI, TÉ, TH 06-0137/1

Közlekedéstervező: Musicz Róbert NÁ 11-0550

Energia és Vízellátási Tervező: Horváth Ervin TE-T 18-0033, TV-T 18-0033

Tájrendezési tervező: Szűcs Gábor TK21 19 0458, SZTV-0353

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
1	Övezeti jel / kód	**a telek**																	**az épület megengedett**							**a telek**
		beépítés módja	kialakítható legkisebb / legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett								legkisebb / legnagyobb						legmagasabb pontja	közműellátási mértéke és módja
											legnagyobb						legkisebb									
			területe		szélessége		mélysége	területe	szélessége	mélysége	beépítettsége				szintterületi mutatója		zöldfelületi aránya		épület magassága		homlokzat magassága		párkány-magassága			
			min. (és / vagy max.*)								terepszint alatt		terepszint felett						min. és / vagy max.							
			m^2		m		m	m^2	m	m	%		%		m^2 / m^2		*Ém*		m		m		m		*m*	*közművesítettség*
			min.	max.	min.	max.													min.	max.	min.	max.	min.	max.		
			Tt_min	*Tt_max*	*Tsz_min*	*Tsz_max*	*Tm*	*Tt_b*	*Tsz_b*	*Tm.b*	*B_ta*	*B_ta**	*B_tf*	*B_tf**	*SZtm*	*SZtm**	*Z_min*	*Zmin**	*Ém*		*Hm*		*Pm*		*Élp*	*Km*
2	Lke	O/SZ	600					600			30		30				50						3	6	10,5	részleges
3	Lf-1	O	900					600			30		30				50						3	5	10,5	részleges
4	Lf-2	O	900					400			30		30				50						3	5	10,5	részleges
5	Lf-3	O	900					900			30		30				50						3	5	10,5	részleges
6	Lf-4	O	900					900			30		30				40						3	6	10,5	részleges
7	Vt-1	K	K					K			K		K				K						K	K	K	részleges
8	Vt-2	SZ	600					600			35		35				45						3	6	10,5	részleges
9	Vt-3	SZ	4000					4000			30		30				50						3	6	10,5	részleges
10	Vt-4	SZ	1 500					1 500			30		30				50						3	6	10,5	részleges
11	Üh	K	600					K			20		20				60						3	6	10,5	részleges
12	Gá-1	SZ	3 000					3 000			30		30				40						3	6,5	12	részleges
13	Gá-2	SZ	3 000					3 000			20		20				60						3	6,5	12	részleges
14	Köu	SZ	-					-			0		2				5						3	6	10,5	részleges
15	Köu-K	SZ	-					-			0		2				0						3	6	10,5	részleges
16	Köe	SZ	-					-			0		2				0						3	6	10,5	részleges
17	Közm	SZ	-					-			0		2				0						3	6	10,5	részleges
18	Zkp	SZ	500					500			3		3				70						3	6	10,5	hiányos
19	Zkk	SZ	500					500			3		3				60						3	6	10,5	hiányos
20	Ev	SZ	-					-			0,2		0,2				-						-	-	-	hiányos
21	Ee	SZ																								
22	Er	SZ	-					10 000			0,5		0,5				-						3	7	12	hiányos
23	Mk	O	-					720			10		10				80						2	6	10,5	hiányos
24	Má	SZ	-					10 000			3		3				90						3	12	17	hiányos
25	Mt	SZ	-					10 000			3		3				90						-	4,5	-	hiányos
26	V	SZ	-					-			-		3				-						-	4,5	-	hiányos
27	Kb-T	SZ	5 000					5 000			10		10				80						3	7,5	12	hiányos
28	Kb-If	SZ	5 000					5 000			10		10				60						3	7,5	12	hiányos
29	K - kialakult																									
30	- az övezetben nem értelmezhető																									

3 melléklet a …/2026. (...) Önk. rendelethez

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1		**Új beépítésre szánt terület**					**BIA érték fenntartását szolgáló terület**					**Pótlás utáni BIA érték egyenleg**
2		**kijelöléssel érintett ingaltan(ok)**	**mérete**	**kijelölés előtti általános használata**	**kijelölés utáni általános használata**	**kijelölés utáni BIA érték egyenlege**	**ingatlanja(i)**	**mérete**	**átsorolás előtti általános használata**	**átsorolás utáni általános használata**	**átsorolás utáni BIA érték egyenlege**	
3		*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értke)*	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értke)*	*(BIA számított értkének egyenlege)*
4	*…/…. (…) önk. rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat*											
5	1.											
6	2.											
7	3.											
8	4.											
9	5.											
10	**Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege***											
11	**A település kiinduló BIA értéke a további tervezéshez**											

*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget.

A BIA érték változását a fenti táblázat szemlélteti, azonban tekintettel arra, hogy új településterv készül, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.

(VII.15.) 18.§ (3) bekezdésére figyelemmel a fenti érték nem használható fel későbbi módosítások során, tehát a keletkező növekmény értéke 0

4. melléklet a …/2026. (….) önkormányzati rendelethez

AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Új beépítésre szánt terület				A csereterület meghatározása					
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok) *(hrsz)*	mérete *(m^2)*	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	csereterület kijelölési kötelezettséget előíró jogszabályhely	csereterület kijelölési követelmény *(jogszabály szerinti kötelezettség)*	csereterület ingatlana(i) *(hrsz)*	mérete *(m^2)*	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata
2	*…/2026. (….) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat*									
3	93	7590	Zkp	Lke	Méptv. 7. § (2) Trtv. 12. §	zöld/mezőgazd./erdőterület 125 % zöld/erdőterület	0133/2	10000	Má	Ee
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										

5. melléklet a .../2026. (...) önkormányzati rendelethez

Az alkalmazott sajátos jogi intézmények

	A	B	C	D	E
1	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabaályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
2	Elővásárlási jog		-		
3	Kisajátítás		-		
4	Helyi közút céljára történő lejegyzés		-		
5	Helyi közpark céljára történő lejegyzés		-		
6	Településrendezési kötelezés beültetési kötelezettség*		-		
7	Településrendezési kötelezés kötelező fásítás**		-		

6. melléklet az …/2026. (….) önkormányzati rendelethez

Helyi egyedi védelem alatt álló művi értékek kimutatása

	A	B	C
1	**Megnevezés**	**Cím**	**Hrsz**
2	Nicki duzzasztómű	Külterület	061/178, 063
3	Árokháti Szűz Mária-szobor	Külterület	073/4
4	Képoszlop	Külterület	04/8
5	Lakóház	Kőris utca 14.	425
6	Katolikus iskola	Rákóczi utca 1.	1
7	Paplak	Rákóczi utca 3	2
8	Fénykereszt	Dózsa köz	262/8
9	Volt Vasútállomás épülete	Vasút utca	262/3
10	Kerítés oszlopok	Rákóczi utca 30.	243/1
11	Feszület	Rákóczi és a József Attila utca sarkán	400/2
12	Feszület	Uraiújfalu felé vezető úton	096/16
13	Erzsébet-liget	Nick Műgát (Vízügy telep)	018/1f g

7. melléklet a …/2026. (…..) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI OBJEKTUM ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP

ÖRÖKSÉGI ELEM / OBJEKTUM:		**SZÁMA:** /
TELEPÜLÉS:	**TELEPÜLÉSRÉSZ:**	
UTCA, HÁZSZÁM:	**HRSZ.:**	
JELLEMZŐ DATÁLÁS:	**DATÁLÁS FORRÁSA:**	

VÉDELMET MEGALAPOZÓ ÉRTÉK

ÉRTÉKES RÉSZLETEK / ÉRTÉKELÉS:

VÉDETT ÉRTÉKHEZ FŰZŐDŐ KORLÁTOZÁSOK:

MEGJEGYZÉS / VÉDETT ÉRTÉKKEL KAPCSOLATOS INTÉZKEDÉSEK / HELYREÁLLÍTÁSI JAVASLATOK:

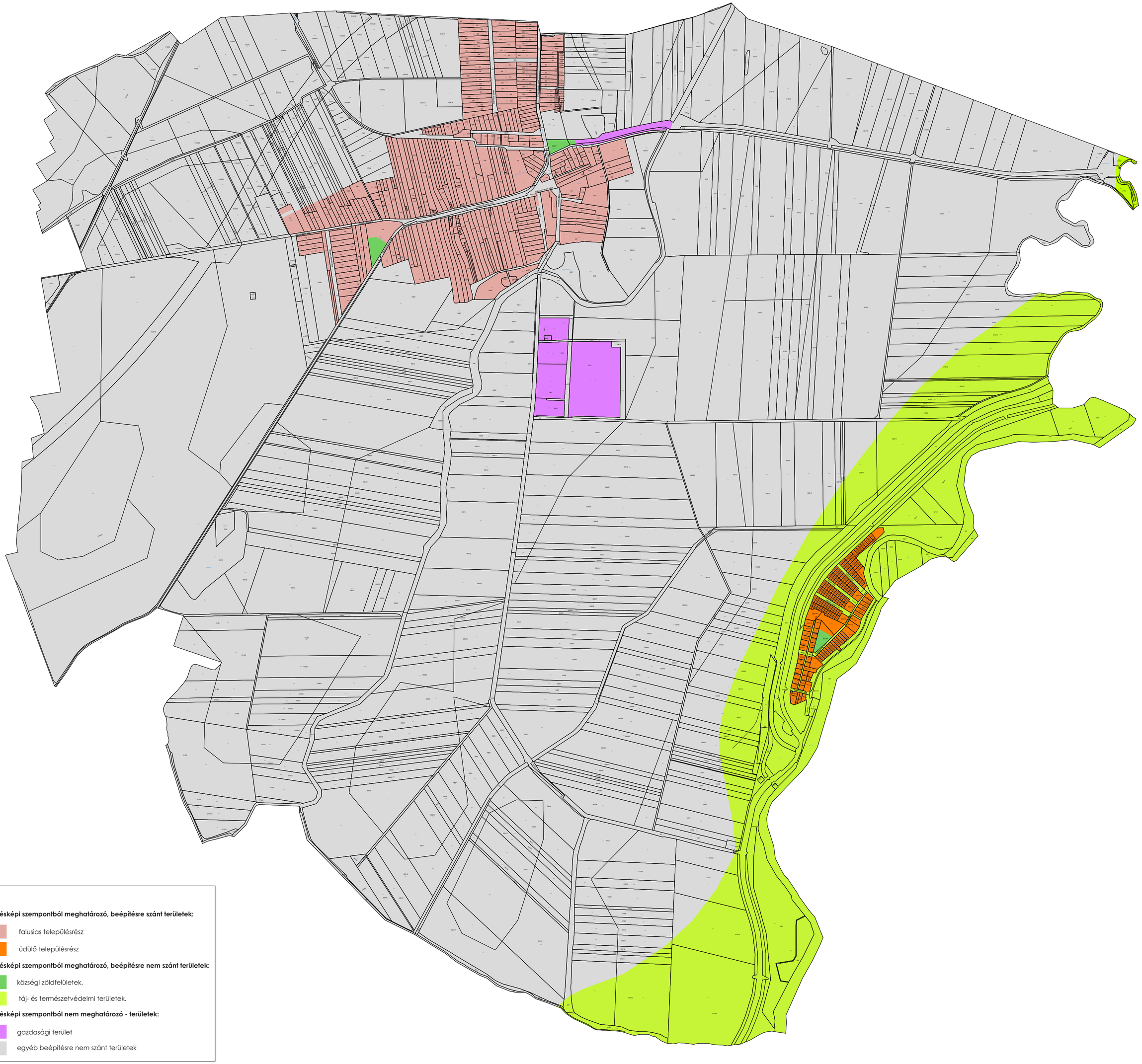
ÉRTÉKVIZSGÁLAT (2016. DECEMBER 30. KÖVETŐEN, AHOL A VÉDELMET ÉRTÉKVIZSGÁLAT ALAPOZTA MEG)

7. melléklet a …/2026. (…..) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉGI OBJEKTUM ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLATI ADATLAP

HELYI VÉDELEM MÉRTÉKE:	**FÉNYKÉP / ALAPRAJZI VÁZLAT:**
DÁTUM:	

A településképi szempontból meghatározó és egyéb településképi szempontból nem meghatározó területek lehatárolása
M 1:10 000



Településképi szempontból meghatározó, beépítésre szánt területek:

falusias településrész

üdülő településrész

Településképi szempontból meghatározó, beépítésre nem szánt területek:

községi zöldfelületek,

táj- és természetvédelmi területek.

Településképi szempontból nem meghatározó - területek:

gazdasági terület

egyéb beépítésre nem szánt területek

9. melléklet a …/2026. (…) önkormányzati rendelethez

	KÉRELEM
	településképi szakmai konzultációhoz
Beérkezés dátuma:	Iktatószám:
Átvevő neve:	
Konzultáció időpontja:	

Kérelmező tölti ki!	
1. Kérelmező adatai:	Tervező adatai: (amennyiben releváns)
Név:	Név:
Lakcím vagy székhely:	**Tervezői jogosultság száma:**
Levelezési cím (amennyiben előzőtől eltér):	Levelezési cím:
Kapcsolattartó:	**Tervező szervezet:**
e-mail cím:	**e-mail cím:**
2. Szakmai konzultáció tárgya: (A tervezett tevékenység rövid leírása)	
3. Az érintett ingatlan adatai:	
címe:	helyrajzi szám:
Alulírott 1. pont szerinti Kérelmező.a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti tárgyban kérelmezem a településképi szakmai konzultáció biztosítását. Kelt: Nick, ... év..... hónap.....nap …… Kérelmező aláírása	

10. melléklet a …/2026. (...) önkormányzati rendelethez

	BEJELENTÉSI KÉRELEM településképi bejelentési eljárás lefolytatásához
Beérkezés dátuma:	Iktatószám:
Átvevő neve:	

Kérelmező tölti ki!	
1. Bejelentő /építtető) adatai:	Tervező adatai:
Név:	Név:
Lakcím vagy székhely:	Tervezői jogosultság száma:
Levelezési cím (amennyiben előzőtől eltér):	Levelezési cím:
Kapcsolattartó :	Tervező szervezet:
e-mail cím:	mobil:
2. Bejelentés tárgya: (A megfelelő aláhúzandó)	
reklám és reklámhordozó elhelyezése / építési tevékenység / rendeltetés vagy rendeltetés számának megváltoztatása	
A tervezett. tevékenység rövid leírása:	
Korábbi településképi védelmi szakmai konzultáció	
3. Az érintett ingatlan címe: helyrajzi száma:	
4. Tevékenység megvalósításának Tervezett időtartama: .....év ..... hó .....nap - ..... év..... hó.….nap	
5. Mellékelt dokumentáció tartalma:	2 példány szükséges
műszaki leírás:	
helyszínrajz:	
alaprajz/ok):	
homlokzat/ok):	
helyszínre illesztett látványterv:	
tulajdonosi hozzájárulás / társasházi hozzájárulás:	
egyéb (p1, kertészeti munkarészek stb.): ……	

Alulírott 1.pont szerinti Építtető, a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti tevékenység megvalósítására vonatkozóan, a 4. pontban megjelölt időtartamra kérelmezem a településképi bejelentési eljárás lefolytatását.

Kelt:..... év ..... hónap.....nap

Építtető aláírása

ATEVÉKENYSÉGIGAZOLÁSA

Jogszerű hallgatás

Tudomásul vesz Kikötéssel

feltétel nélkül

tudomásul vesz

feltétel a kiadott településképi határozatban

Megtilt és figyelmeztet

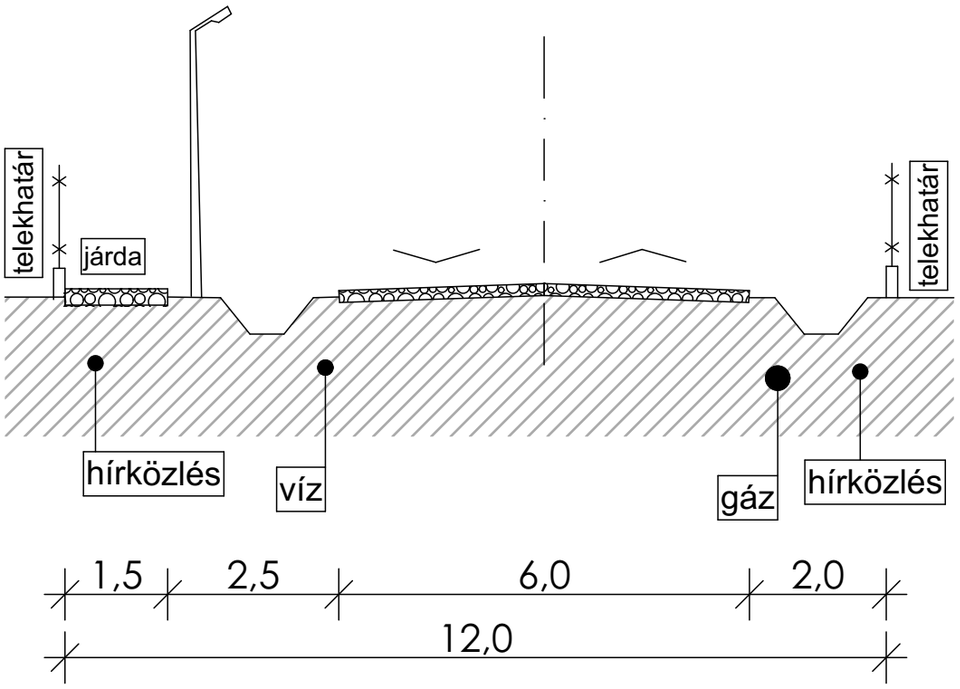
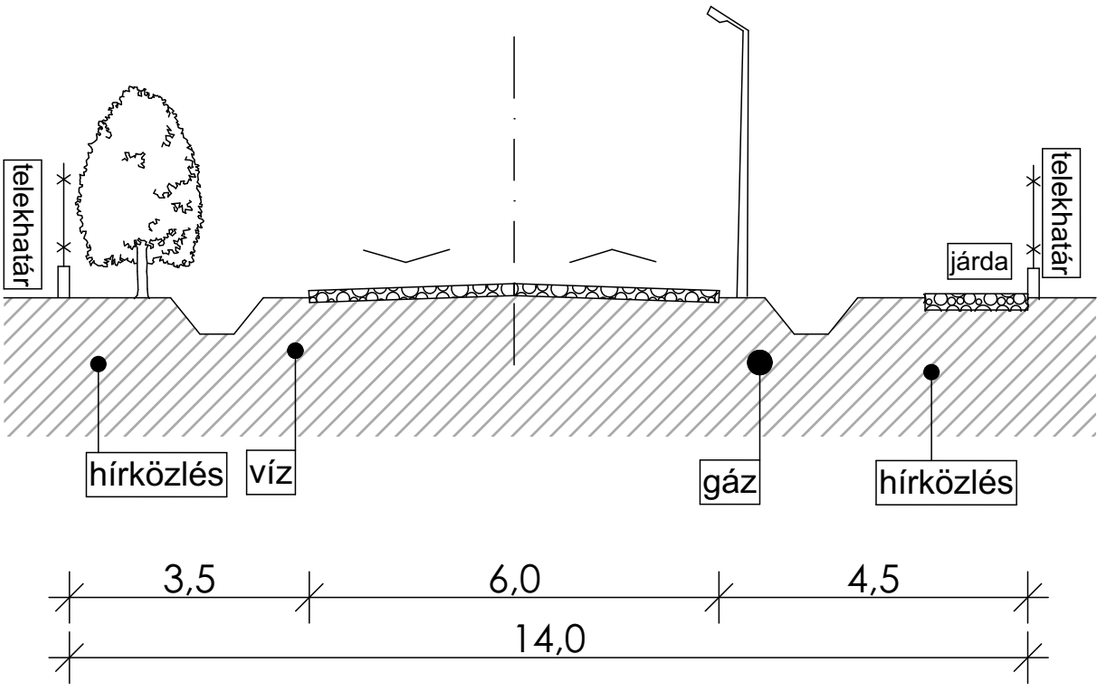
Indokolása a kiadott településképi tiltó határozatban

Nick, ... év..... hónap.....nap

PH.

polgármester

12 méter szabályozási szélességű utak
általános mintakeresztszelvénye M1:100



14 méter szabályozási szélességű utak
általános mintakeresztszelvénye M1:100