



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

Nick Község Helyi Építési Szabályzatáról és településkép-védelmi követelményeiről

tervezet

[1] Nick Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 25/2025. (III. 25.) számú határozatával döntött arról, hogy a település területére új településterveket és helyi építési szabályzatot alkot. A rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján készül.

[2] Nick Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1., 2., 4. és 5. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetéről 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. Értelmező rendelkezések

1. §

(1) E rendelet alkalmazásában természetes földszín: a fehér tört árnyalata, a bézs, homok, agyag, okker, barna és szürke visszafogott árnyalata. Nem minősül természetes földszínnek a harsány, telített, fluoreszkáló vagy fényes hatású szín.

(2) E rendelet alkalmazásában konténerház: egy vagy több, üzemben előregyártott térbeli egységből helyhez kötötten kialakított, emberi tartózkodásra szolgáló épület.

2. Magánutak kialakítása

2. §

(1) Magánút Nick közigazgatási területén a vonatkozó jogszabályok, e rendelet és a szabályozási terv előírásainak megtartásával kialakítható.

(2) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége

- a) legfeljebb 50 méter hosszú, legfeljebb egy telket kiszolgáló magánút esetén 4 méter,
- b) az a) pont alá nem tartozó, legfeljebb 100 méter hosszú, legfeljebb két telket kiszolgáló magánút esetén 6 méter,
- c) az a) és b) pont alá nem tartozó esetben 12 méter.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége 8 méter.

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

3. Kerítések

3. §

(1) A telek határvonalain kerítés létesíthető.

(2) Telken belül kerítés külön használatú telekrész elválasztása, gépjármű-beálló vagy kapubehúzás kialakítása, továbbá vagyonvédelmi, üzembiztonsági vagy közmű-biztonsági cél érdekében létesíthető. Telken belüli kerítés csak nem tömör kialakítással vagy élősövénnel létesíthető.

(3) A kerítés legnagyobb magassága közterület felől 1,80 méter, egyéb telekhatáron 2,00 méter.

(4) Közterület felőli kerítés a kialakult utcaképhez illeszkedő, áttört, részben áttört vagy tömör kialakítású lehet. Teljesen tömör közterület felőli kerítés legfeljebb 1,80 méter magasságig létesíthető.

4. Kétszintű övezet – töltés

4. §

(1) A Szabályozási terven kétszintű övezetként jelölt töltés területén az elsődleges övezet a vízgazdálkodási terület, a másodlagos övezet a meglévő közlekedési kapcsolat területe.

(2) A kétszintű övezetként jelölt töltés területén a vízgazdálkodási és közlekedési területre vonatkozó előírásokat együttesen kell alkalmazni azzal, hogy a vízgazdálkodási, árvízvédelmi és nagyvízi mederre vonatkozó jogszabályi előírások elsődlegességét biztosítani kell.

5. A rendelet mellékletei és az építési övezetek, övezetek

5. §

A rendelet

- a) 1. mellékletét Nick Község Szabályozási Terve,
- b) 2. mellékletét az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata,
- c) 3. mellékletét a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek táblázata,
- d) 4. mellékletét az új beépítésre szánt területek nyilvántartása,
- e) 5. mellékletét az alkalmazott sajátos jogintézmények,
- f) 6. mellékletét a helyi egyedi védelem alatt álló értékek kimutatása,
- g) 7. mellékletét a helyi egyedi érték értékvizsgálati adatlapja,
- 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 bejelentés a településképi bejelentési eljáráshoz,
- k) 11. mellékletét a mintakeresztaszelvények képezi.

6. §

(1) A szabályozási terv a település közigazgatási területén

- a) a beépítésre szánt területen
 - aa) falusias lakóterület (Lf),
 - ab) településközponti vegyes terület (Vt),
 - ac) általános gazdasági terület (Gá),
 - ad) hétvégi házas üdülőterület (Üh),
 - ae) különleges beépítésre szánt terület – templomterület (K-Te) építési övezetet;
- b) a beépítésre nem szánt területen
 - ba) közúti közlekedési terület (KÖu),
 - bb) közúti közlekedési terület – kiszolgáló út (KÖu-k),
 - bc) egyéb közlekedési terület (KÖe),
 - bd) közműelhelyezési terület (Közm),
 - be) közpark (Zkp),
 - bf) közkert (Zkk),
 - bg) védelmi erdőterület (Ev),
 - bh) egyéb erdőterület (Ee),
 - bi) kertes mezőgazdasági terület (Mk),
 - bj) általános mezőgazdasági terület (Má),
 - bk) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt),
 - bl) vízgazdálkodási terület (V),
 - bm) különleges beépítésre nem szánt temetőterület (Kb-T) övezetet;
- c) a Szabályozási terven kétszintű övezetként jelölt töltés területén
 - ca) vízgazdálkodási terület (V) elsődleges övezetet, és
 - cb) közúti közlekedési terület (KÖu) másodlagos övezetet határoz meg.

(2) Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

6. Telkek beépítésére vonatkozó rendelkezések

7. §

(1) Az építési helyet az építési övezetben vagy övezetben meghatározott beépítési mód, a 2. mellékletben megállapított követelmények, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet előírásai szerint kell meghatározni.

(2) Ha a Szabályozási terv az építési telken az építési helyet grafikusan lehatárolja, az épületet e lehatároláson belül kell elhelyezni. Grafikus építési hely-lehatárolás hiányában az építési helyet a beépítési mód, valamint az elő-, oldal- és hátsókert e rendeletben és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben meghatározott szabályai jelölik ki.

(3) Beépítésre szánt területen, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési helyet határoló, oldalhatárral egybeeső építési határvonalat az utcában kialakult beépítési oldal figyelembevételével kell meghatározni. Ha az utcában nincs kialakult beépítési oldal, az oldalhatárral egybeeső építési határvonalat

- a) kelet–nyugati telekfekvés esetén az északi,
- b) észak–déli telekfekvés esetén a keleti,
- c) északnyugat–délkeleti telekfekvés esetén az északkeleti,
- d) északkelet–délnyugati telekfekvés esetén az északnyugati

telekhatáron kell meghatározni.

8. §

(1) A falusias településrészen az épület földszinti padlóvonalának magassága az épület és a csatlakozó terepszint kapcsolatánál 0,02 és 1,00 méter között alakítható ki, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodva.

(2) Az üdülő településrészen az épület földszinti padlóvonalának magassága az épület és a csatlakozó terepszint kapcsolatánál 0,02 és 1,00 méter között alakítható ki.

7. A telekalakítás általános szabályai

9. §

(1) Szabályozási vonal vagy övezet-, illetve építésiövezet-határ mentén történő telekalakítás során az előírt legkisebb telekmérettől és kertmérettől, valamint a legnagyobb beépítettségtől kizárólag a telekalakításra vonatkozó országos jogszabályokban megengedett esetben és feltételekkel lehet eltérni. A telekalakítással létrejött eltérés új építési tevékenységgel nem növelhető.

(2) Új nyúlványos telek kialakítását e rendelet nem teszi lehetővé. A meglévő zárványtelek megközelítését biztosító telekalakításra az országos szabályok alkalmazandók.

8. A közművekre vonatkozó rendelkezések

10. §

(1) Új út építésénél és 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 közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

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

(5) Beépítésre szánt területen a rendeltetésszerű használathoz ivóvíz-minőségű vizet kell biztosítani.

(6) Beépítésre szánt területen a keletkező szennyvíz zárt rendszerű gyűjtéséről és ártalmatlanításáról gondoskodni kell.

(7) Közműves szennyvízelvezetés hiányában a szennyvíz ártalmatlanítására korszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni.

(8) Zárt szennyvíztárolás kizárólag végső megoldásként, szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel és ellenőrzött elszállítással alkalmazható.

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

11. §

(1) A csapadékvíz telken belüli elhelyezéséről úgy kell gondoskodni, hogy az a szomszédos ingatlanokat, a közterületet és az építmények állékonyságát ne veszélyeztesse.

(2) Csapadékvíz közterületre vagy szomszédos ingatlanra károkozó módon nem vezethető ki.

9. Gépjárműelhelyezés a település területén

12. §

(1) Lakó rendeltetési egységenként legalább két személygépkocsi telken belüli elhelyezését kell biztosítani.

(2) Üdülő rendeltetési egységenként legalább egy személygépkocsi telken belüli elhelyezését kell biztosítani.

13. §

(1) Intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjármű-várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti rendeltetésű ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges várakozóhelyeket, rakodóhelyeket, árufeltöltési helyeket és az előírt akadálymentesített várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

(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.

10. Táj- és természetvédelem, az élő környezet védelme

14. §

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

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

(3) Új közút kialakítása vagy meglévő közút közterület-szélesítéssel járó átépítése esetén a közút építtetője a közút forgalomba helyezéséig köteles fasort vagy zöldsávot telepíteni, ha azt műszaki vagy közlekedésbiztonsági ok nem zárja ki.

(4) A vízfolyások rendezése, karbantartása és a vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetközeli műszaki megoldások alkalmazásával történhet.

15. §

(1) A szabályozási terven tájképvédelmi terület övezetével érintett területként lehatárolt területen a területfelhasználást és az építést a táji értékek, a Rába menti tájkarakter, a természetközeli vízparti területek és a kilátási-rálátási viszonyok védelmével összhangban kell megvalósítani.

(2) Tájképvédelmi terület övezetével érintett területen új épület, épületbővítés vagy 50 m²-t meghaladó alapterületű építmény csak tájba illesztett módon, a terepalakítás minimalizálásával, a meglévő értékes növényzet megtartásával, valamint nem inváziós, tájhonos vagy a klímaváltozás várható hatásainak ellenálló növényzet telepítésével helyezhető el.

(3) Tájképvédelmi terület övezetével érintett területen a közmű- és hírközlési létesítményeket, valamint a megújulóenergia-hasznosítást szolgáló műtárgyakat a tájkép zavarásának legkisebb mértékével kell elhelyezni.

11. Pavilon jellegű építmények és egyéb épületek, építmények

16. §

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

17. §

(1) Falusias lakóterületen és településközponti vegyes területen áruszállításra vagy tárolásra szolgáló konténer – a konténerház kivételével – csak építési tevékenységhez kapcsolódóan, felvonulási célból, az építési tevékenység időtartamára, de legfeljebb 180 napig helyezhető el.

(2) A település külterületén szélerőmű és szélerőműpark – a magasépítménynek minősülő szélerőművet is beleértve – jogszabályban meghatározott feltételek szerint helyezhető el.

12. 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. Tetőtér-beépítéssel a hasznos alapterület a párkánymagasság, a beépítettség és az épület megengedett legmagasabb pontjának megtartása, valamint az önálló rendeltetési egységek számára és rendeltetésére vonatkozó országos és helyi követelmények teljesítése mellett növelhető.

19. §

(1) A rendelet hatálybalépése előtt jogszerűen kialakult építési telken új épület akkor is elhelyezhető, ha a telek mérete nem éri el a 2. mellékletben a kialakítható telekre előírt legkisebb értéket, feltéve, hogy eléri a beépíthető telekre előírt legkisebb értéket, megfelel az országos telekméret-követelményeknek, megközelítése biztosított, továbbá az építési övezet szerinti rendeltetés, beépítési mód, építési hely, legnagyobb beépítettség, legkisebb zöldfelület, párkánymagasság, megengedett legmagasabb épületpont és közművesítettségi feltétel teljesíthető.

(2) Az (1) bekezdés nem alkalmazható új, az építési övezet előírásainak nem megfelelő építési telek kialakítására. Az Lf-1 építési övezetben 600 m²-nél, az Lf-2 építési övezetben 400 m²-nél kisebb telken új épület nem helyezhető el. A meglévő jogszerű épületek felújítására a 18. § alkalmazandó.

13. Szabályozási tartalékterületek

20. §

(1) A Szabályozási terven SZT0-Er, SZT0-Kb-If és SZT1-Lke jellel lehatárolt szabályozási tartalékterületek nem minősülnek önálló építési övezetnek vagy övezetnek, és önmagukban építési jogot nem keletkeztetnek.

(2) A szabályozási tartalékterületen e rendeletnek a tartalékterületet érintő módosításáig a Szabályozási terven feltüntetett, hatályos építési övezet vagy övezet előírásait kell alkalmazni.

(3) Szabályozási tartalékterületen új épület nem helyezhető el. A meglévő jogszerű épület felújítható és korszerűsíthető, de nem bővíthető.

(4) A szabályozási tartalékterületen a terület jövőbeni rendeltetésszerű felhasználását nem akadályozó közmű- és közlekedési infrastruktúra elhelyezhető.

II. Fejezet

Építési övezetek részletes előírásai

14. Lakóterületek közös előírásai

21. §

Lakóterületen nem lakó rendeltetés a lakó rendeltetések rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja.

15. Falusias lakóterület (Lf)

22. §

(1) Falusias lakóterületen

- a) 900 m² vagy annál nagyobb építési telken legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység helyezhető el, amelyből legfeljebb 2 lehet lakó rendeltetés,
- b) 900 m²-nél kisebb építési telken legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el, amelyből legfeljebb 1 lehet lakó rendeltetés.

(2) Falusias lakóterületen a megengedett lakó rendeltetési egységek két épülettömegben is elhelyezhetők, a melléképület a főépülettől különállóan is elhelyezhető az építési helyen belül.

(3) Falusias lakóterületen mező- és erdőgazdasági, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági, kisüzemi és kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető alapterület 50%-án helyezhető el.

(4) Az Lf-4 jelű építési övezetben a legalább 10 000 m² területű építési telken mező- és erdőgazdasági rendeltetésű épület az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül, az építési határvonalat képező oldalhatártól 2,00 méternél nagyobb távolságra is elhelyezhető.

16. Településközponti vegyes terület (Vt)

23. §

A Vt jelű településközponti vegyes terület építési határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

17. Általános gazdasági terület (Gá)

24. §

A Gá jelű általános gazdasági terület építési határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

18. Hétvégiházazas üdülőterület (Üh) építési előírásai

25. §

(1) A területen telekalakítás csak útkorrekció, közterületi rendezés vagy közműelhelyezés céljából végezhető.

(2) Az e rendelet hatálybalépésekor jogszerűen ikresen beépített Üh-1 telken a meglévő telekpárhoz igazodó ikres beépítési mód teljes bontást követő újraépítés esetén is alkalmazható.

(3) Az Üh-1 építési övezetben a (2) bekezdés alá nem tartozó beépítetlen telken és teljes bontást követő újraépítés esetén a beépítési módot az azonos telektömbben, azonos utcaoldalon fekvő, mindkét irányban legközelebbi három-három beépített üdülőtelek többségére jellemző oldalhatáron álló vagy szabadon álló elhelyezéshez kell igazítani. Ha e környezetben egyik beépítési mód sem jellemző a telkek több mint felére, az azonos telektömb Üh-1 telkeinek többségére jellemző oldalhatáron álló vagy szabadon álló elhelyezés az irányadó. Egyértelmű többségi minta hiányában oldalhatáron álló vagy szabadon álló elhelyezés választható.

(4) Az Üh-2 jelű építési övezetben a 061/128 hrsz.-ú telken legfeljebb öt, a 061/129 és a 061/130 hrsz.-ú telken legfeljebb négy-négy üdülő rendeltetési egység helyezhető el. E telkenkénti egységszám teljes bontást követő újraépítéssel is kialakítható.

19. Különleges beépítésre szánt terület - templomterület (K-Te)

26. §

(1) A K-Te jelű különleges beépítésre szánt templomterületen új épület és egyéb új építmény nem helyezhető el.

(2) A meglévő műemléki építmény fenntartható, felújítható és helyreállítható a műemlékvédelmi és örökségvédelmi követelmények megtartásával. A 399 hrsz.-ú telken álló templom meglévő tornyának kialakult párkánymagassága 23,00 méter, legmagasabb pontja 33,00 méter magasságig megtartható. Ez a rendelkezés más épületrész magasságának növelésére nem alkalmazható.

III. Fejezet

Övezetek építési előírásai

20. Közúti közlekedési terület

27. §

(1) A KÖu jelű közúti közlekedési területen épület a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet szerint helyezhető el.

(2) A KÖu-k jelű közúti közlekedési területen kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátó épület csak a közlekedési rendeltetést és a közlekedésbiztonságot nem akadályozó módon helyezhető el.

28. §

(1) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya legalább 10%.

(2) Új kialakítású utcában a közút építtetője a közút forgalomba helyezéséig köteles fasort vagy zóldsávot telepíteni, ha azt műszaki vagy közlekedésbiztonsági ok nem zárja ki.

(3) Új kialakítású utcák esetén a 11. melléklet szerinti mintakeresztelvények irányadók.

21. Egyéb közlekedési terület

29. §

A KÖe jelű egyéb közlekedési területen a vasúti közlekedéshez kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.

22. Közműelhelyezési terület

30. §

(1) A Közm jelű közműelhelyezési terület övezetében csak a közműellátást szolgáló épület és építmény helyezhető el.

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

23. Közpark zöldterület (Zkp)

31. §

A Zkp jelű közpark zöldterületen az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.

24. Közkert zöldterület (Zkk)

32. §

(1) A Zkk jelű közkert zöldterületen az előírt minimális zöldfelület legalább 40%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.

(2) A közkert zöldterületen kizárólag az ott elhelyezhető építmények és létesítmények megközelítéséhez, valamint parkolási igényéhez szükséges út és várakozóhely alakítható ki, a zöldfelületi követelmények megtartásával.

25. Védelmi célú erdőterület (Ev)

33. §

Az Ev jelű védelmi célú erdőterületen épület nem helyezhető el.

26. Egyéb erdőterület (Ee)

34. §

Az Ee jelű egyéb erdőterület övezeti határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

27. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

35. §

(1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezeti határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

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

(3) Kertes mezőgazdasági terület övezetében táj- és természetvédelmi szempontokra tekintettel lakókocsi, lakókonténer, jurta vagy egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

28. Általános mezőgazdasági terület (Má)

36. §

(1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezeti határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Általános mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:

- a) előkert: 10 méter,
- b) oldalkert: 15 méter,
- c) hátsókert: 15 méter.

29. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

37. §

(1) Az Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeti határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:

- a) előkert: 10 méter,
- b) oldalkert: 15 méter,
- c) hátsókert: 15 méter.

(3) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében táj- és természetvédelmi szempontokra tekintettel lakókocsi, lakókonténer, jurta vagy egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

30. Vízgazdálkodási terület (V)

38. §

A V jelű vízgazdálkodási terület övezeti határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

39. §

A vízmedrek parti sávjának használatára, valamint a parti sávban építmény elhelyezésére a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet rendelkezései irányadók.

40. §

Az elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal mentén a vízdali töltésláb vonalától számított 60 méteren, a mentett oldali töltésláb vonalától számított 110 méteren belül anyaggyödröt, munkagyödröt, szabadon áramló vizű kutat vagy tavat létesíteni, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet végezni csak a területileg illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehet.

31. Különleges beépítésre nem szánt temetőterület (Kb-T)

41. §

(1) A Kb-T jelű különleges beépítésre nem szánt temetőterületen a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, valamint a temető fenntartását és üzemeltetését szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A Kb-T jelű övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

(3) A temetőt kerítéssel vagy élő sövényvel kell körülhatárolni. Tömör vagy áttört kerítés alkalmazása esetén a kerítés külső vagy belső oldalán cserje- vagy fatelepítést kell kialakítani. Ha a kerítés urna elhelyezését is szolgálja, a növénytelepítést úgy kell kialakítani, hogy az urnahelyek megközelítését ne akadályozza.

IV. Fejezet *HELYI VÉDELEM*

32. A helyi védelem célja

42. §

(1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó helyi építészeti, táj- és kertépítészeti értékek, egyedi tájértékek, növényzet, valamint képzőművészeti alkotások védelme és jellegzetes karakterüknek a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

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

(3) Tilos a helyi védett érték veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése vagy elbontása.

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

33. Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetésének szabályai

43. §

(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, illetve telekrész);
- d) a kezdeményezés indokolását.

(3) A Képviselő-testület az értékvizsgálati dokumentáció alapján, településképi szempontok figyelembevételével dönt a védetté nyilvánítás vagy védettség törlése tárgyában e rendelet módosítására irányuló eljárás lefolytatásáról vagy annak elutasításáról, amely döntés megalapozására szakértőt vagy 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 ismerveknek már nem felel meg, vagy
- d) 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 törlését.

34. Nyilvántartási szabályok

44. §

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

(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) a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket, különösen a jogi jelleg tulajdoni lapon történő feltüntetését és törlését, valamint
- f) az értékvizsgálatot, ha a védelmet 2016. december 30-át követően értékvizsgálat alapozta meg.

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről az önkormányzat gondoskodik.

(4) A védett értékek nyilvántartását a 7. melléklet szerinti helyi egyedi érték értékvizsgálati adatlapján kell vezetni.

45. §

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

35. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

46. §

A helyi egyedi védelem alatt álló értéket a tulajdonos vagy vagyonkezelő köteles jó karban tartani, állapotát a településképhez illő módon megóvni; a használat nem veszélyeztetheti az adott érték fennmaradását.

47. §

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

V. Fejezet

ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI RENDELKEZÉSEK

36. Településképi szempontból meghatározó és egyéb területek

48. §

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.

49. §

(1) A közterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani.

(2) A közterületi anyaghasználat során elsősorban természetes anyagok, így kő, tégl és fa, vagy a településképhez illeszkedő kortárs anyagok, így fém, üveg és látszóbeton alkalmazhatók.

37. Településképi szempontból meghatározó területek részletezése

50. §

Településképi szempontból meghatározó, beépítésre szánt területek:

- a) falusias településrész,
- b) üdülő településrész.

51. §

Településképi szempontból meghatározó, beépítésre nem szánt területek:

- a) községi zöldfelületek,
- b) táj- és természetvédelmi területek.

52. §

Településképi szempontból nem meghatározó területek:

- a) gazdasági területek,
- b) egyéb beépítésre nem szánt területek.

53. §

Az 50–52. §-ban meghatározott településképi szempontból jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településszereplőt, táji és természeti értéket hordozó települési egységek és településrészek lehatárolását a rendelet 8. melléklete tartalmazza.

VI. Fejezet *RÉSZLETES TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI KÖVETELMÉNYEK*

38. A településképi szempontból meghatározó, falusias településrész területére vonatkozó területi és egyedi építészeti településképi követelmények

54. §

- (1) Az épület és épületbővítés helyét, tömegét és annak arányait az egyes területfelhasználási egységekben hagyományosan kialakult telepítéshez és tömegformáláshoz kell igazítani.
- (2) Az épületek, építmények környezetének rendezése során növényzet telepítése tájba illő, nem inváziós, elsősorban őshonos vagy a klímaváltozás várható hatásainak ellenálló növényekkel történhet.
- (3) Új építésű épület esetén a homlokzatokon külső redőnytok nem helyezhető el.
- (4) A településképi védelme érdekében faház, illetve deszka homlokzatborítású épület a területen nem létesíthető.
- (5) Az épületeken hagyományos natúr barnától a közép vörösig terjedő, valamint antracitszürke és szürke színárnyalatoktól eltérő színű héjazat nem helyezhető el.
- (6) Az épületek homlokzatképző anyagai tekintetében természetes földszíneket kell alkalmazni.
- (7) Közterületről látható homlokzaton portál kialakítása vagy átalakítása csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (8) Épület közterületről látható homlokzatát felújítani vagy átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.
- (9) Égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény utcai homlokzaton, illetve közterületről látható módon nem létesíthető.
- (10) A területen nagyfeszültségű elektromos vezetékek légvezetékként nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető.
- (11) A területen a villamosenergia-ellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új építés esetén az ingatlanokra földkábelen kell kialakítani.
- (12) Gázmérő vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán és a kerítés közterület felőli oldalán nem helyezhető el.

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

55. §

- (1) A területen a telkek közterület felőli 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 natúr barnától a közép vörösig terjedő, valamint antracitszürke és szürke színárnyalatoktól eltérő színű héjazat nem helyezhető el.
- (3) Az épületek homlokzatképző anyagai tekintetében természetes földszíneket kell alkalmazni.

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

56. §

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

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

57. §

- (1) Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, a fásítás tájba illő, nem inváziós, elsősorban őshonos vagy a klímaváltozás várható hatásainak ellenálló növényekkel történhet.
- (2) Tájképvédelmi területen, az ökológiai hálózat magterületén és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területén, régészeti lelőhely területén és műemléki környezetben, valamint e területek 200 méteres környezetében új önálló távközlési antennatorony vagy szélatorony nem helyezhető el. Meglévő építmény fejlesztése vagy korszerűsítése csak a tájképi és örökségvédelmi értékek sérelme nélkül, tájba illesztett módon végezhető.

58. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó, tájképvédelemmel érintett és ökológiai szempontból értékes beépítésre nem szánt területeken - így különösen tájképvédelemmel, vízminőség-védelemmel, Natura 2000 besorolással érintett területen, valamint az ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyosójának területén - az épületek és építmények tájba illesztését biztosítani kell.
- (2) Az épületek színezése során természetes földszíneket kell alkalmazni.
- (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, különösen barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, valamint szürke és árnyalatai alkalmazhatók. Más szín magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható.

- (5) Épület homlokzatát felújítani vagy átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően szabad.
- (6) Kerítés a 3. §-ban és e §-ban meghatározott feltételek szerint létesíthető.
- (7) A területen a telkek közterület felőli 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 és vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

42. A helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó településképi követelmények

59. §

- (1) Védett épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el:
- a) napenergia gyűjtő panel,
 - b) hőszivattyú,
 - c) parabolaantenna,
 - d) turbókazán kéménye,
 - e) klímaberendezés kültéri egysége,
 - f) közműcsatlakozó vagy mérőberendezés,
 - 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 vagy átalakítani csak az eredeti formavilágának megfelelően szabad.
- (4) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcai képi és településképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével és anyaghasználatával összhangban legyen.
- (5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását vagy bővítését a védettség nem akadályozza, de azt az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (6) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható, kivéve ha magasabb szintű jogszabály vagy végleges hatósági döntés alapján a bontás elkerülhetetlen, és a helyi védelem megszüntetésére irányuló eljárás lezárult.
- (7) A helyi védelemben részesített épületen végzett építési, átalakítási vagy felújítási munka során
- a) meg kell tartani a védelem alapját képező tömeget, tetőformát, homlokzati jelleget és homlokzati nyílásrendet,
 - b) a tető hajlásszögét és az épület párkánymagasságát a védett épület kialakult értékeihez kell igazítani,
 - c) a beforduló épületszárny párkánymagassága nem haladhatja meg a főépület párkánymagasságát, és

d) fa szerkezetű, fa hatású vagy fa színezetű nyílászárót kell alkalmazni.

(8) A 6. mellékletben szereplő, épületnek nem minősülő helyi védett érték eredeti anyaghasználatát, formáját, karakterét és településképi megjelenését meg kell őrizni.

(9) A (8) bekezdés szerinti védett érték áthelyezése, részleges bontása vagy szerkezeti átalakítása csak a védett érték fennmaradása érdekében, dokumentált műszaki szükségesség esetén, az eredeti jelleg helyreállításával végezhető.

(10) Az Erzsébet-liget védett faállománya és ligetes karaktere megőrzendő. Faegyed kivágása élet-, baleset- vagy vagyonvédelmi, valamint igazolt növényegészségügyi okból végezhető. A kivágott faegyedet az ingatlan tulajdonosa vagy vagyonkezelője a kivágástól számított egy éven belül, az érintett ingatlanon, legalább azonos darabszámban, tájhoz, a helyi ökológiai adottságoknak megfelelő fafajjal köteles pótolni.

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

60. §

(1) A közművezeték 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 csak akkor létesíthető, ha a föld alatti vagy meglévő oszlopsoron történő vezetés műszaki okból nem megoldható, és az új oszlop a településképi illeszkedést nem sérti.

(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 az a településképi védelmét nem sérti.

(4) Közműfejlesztésnél, építmény vagy út fejlesztésénél olyan megoldást kell alkalmazni, amely nem veszélyezteti a meglévő vagy kialakított fasor, illetve faegyed életképességét, és nem jár a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

44. Reklám és reklámeszköz elhelyezése

61. §

Reklám és reklámeszköz a Gá jelű általános gazdasági területen nem helyezhető el.

VII. Fejezet *TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK*

45. Településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

62. §

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

- a) településképi szempontból meghatározó területen, valamint helyi egyedi védelem alatt álló értéket vagy az annak helyet adó ingatlant érintően az egyszerű bejelentési eljárás megindítását megelőzően,
- b) az építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez nem kötött tevékenység esetében, ha cégér vagy üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítás történik, és annak felülete összességében meghaladja az 1 m²-t.

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

63. §

(1) A szakmai konzultációt írásban kell kérelmezni a 9. melléklet szerinti kérelem alapján.

(2) Kérelmező lehet az építtető vagy a tervező.

(3) Ha a szakmai konzultációra építésügyi engedélyezési eljárást vagy egyszerű bejelentést megelőzően kerül sor, a kérelmet elektronikusan kell benyújtani.

(4) A szakmai konzultációról az önkormányzati főépítész jegyzőkönyvet készít, amelyben rögzíti a szakmai tájékoztatás megtörténtét, a településképi követelmények érvényesülésére vonatkozó javaslatok lényegét és lényeges nyilatkozatait. A jegyzőkönyvet a jogszabályban meghatározott határidőn belül közli a kérelmezővel.

(5) A kérelemhez akkor kell mellékelni a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervdokumentációt, ha a kérelem már elkészült terv alapján kerül benyújtásra. Tervdokumentáció hiányában is kezdeményezhető tájékoztatási vagy szakmai konzultációs eljárás.

46. A településképi véleményezés részletes szempontjai

64. §

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a következő esetekben, feltéve, hogy a területi építészeti tervtanácsnak vagy az Országos Építészeti Tervtanácsnak nincs hatásköre:

- a) közösségi, kereskedelmi vagy szolgáltató rendeltetést magában foglaló, továbbá kettő vagy több rendeltetési egységet tartalmazó építmény építésére vagy bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően;
- b) helyi emléket érintő, építmény építésére vagy bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárást, valamint helyi emlék bontási engedélyezési eljárását megelőzően;
- c) településképi szempontból meghatározó területen egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárását megelőzően; és
- d) az a) vagy b) pont szerinti építményt érintő összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszát megelőzően.

(2) Az önkormányzat a településképi véleményét a helyi építészeti tervtanács, helyi építészeti tervtanács hiányában 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 cégér, cég- és üzletjelzés, valamint reklámeszköz 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 és anyaghasználata harmonizál-e;
- b) a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálandó, hogy
 - ba) a közterületre benyúló építményrész, szerkezet vagy 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 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.

47. Településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

65. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött alábbi tevékenységek esetében:

- a) az épület homlokzatán elhelyezett cégér, cég- és üzletjelzés teljes felülete meghaladja az 1 m²-t,
- b) az építmény rendeltetésének megváltoztatása, így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása esetén, az országos és helyi építési követelmények érvényesítése érdekében, kivéve a magyar építészetről szóló törvény egyes kereskedelmi építményekkel összefüggő rendeltetésváltozásra vonatkozó alcíme szerinti esetet.

(2) Reklámeszköz elhelyezése esetén a magyar építészetéről szóló törvény szerinti településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni, a kiemelt településképi-védelmi környezetre irányuló eljárások kivételével.

48. Településképi bejelentés eljárási szabályai

66. §

(1) A településképi bejelentési eljárást átruházott hatáskörben a polgármester folytatja le.

(2) Az eljárás a 10. melléklet szerinti bejelentés benyújtásával indul.

(3) A reklámeszköz elhelyezésére irányuló bejelentésnek a 10. melléklet szerinti adatokon túl tartalmaznia kell

- a) a reklámeszköz típusát, méretét, műszaki kialakítását, rögzítésének és – ha van – megvilágításának módját,
- b) a reklámeszköz pontos telepítési helyét, az érintett ingatlan címét és helyrajzi számát, valamint
- c) az elhelyezés tervezett időtartamát.

(4) A (3) bekezdés szerinti bejelentéshez mellékelni kell

- a) a reklámeszköz méretezett műszaki tervét,
- b) a reklámeszköz helyét feltüntető méretezett helyszínrajzot,
- c) a telepítés környezetébe, különösen az utcaképbe illesztett látványtervet,
- d) az ingatlan tulajdonosának hozzájárulását, ha a bejelentő nem az ingatlan tulajdonosa, valamint
- e) tetőreklám esetén a rögzítést bemutató és az állékonyságot igazoló statikai dokumentációt.

67. §

Az önkormányzat a tervezett tevékenységről a magyar építészetről szóló törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet szerint dönt. A reklámeszköz elhelyezésére irányuló tudomásulvétel érvényességére és megújítására a magyar építészetről szóló törvény szabályai alkalmazandók.

49. Településképi kötelezési eljárás

68. §

(1) A reklámokra és reklámeszközökre vonatkozó szabályok megsértése kivételével településképi kötelezési eljárásnak a magyar építészetről szóló törvényben meghatározott esetekben van helye: a településképi követelmények megsértése, rendeltetésváltozás esetén a megvalósítható vagy tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályok megsértése, továbbá a kötelező szakmai konzultáció, településképi véleményezés vagy bejelentés elmulasztása, illetve az ezekben foglaltaktól eltérő tevékenység miatt.

(2) Az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlan tulajdonosának figyelmét a jogszabálysértésre, és megfelelő határidőt biztosít annak megszüntetésére.

(3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén az önkormányzat településképi kötelezés formájában, önkormányzati hatósági döntéssel kötelezi az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására és a jogsértő állapot megszüntetésére.

(4) A (3) bekezdés szerinti kötelezéssel egyidejűleg településképvédelmi bírság szabható ki. A bírság összegét az önkormányzat a magyar építészetről szóló törvényben meghatározott keretek között, a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény figyelembevételével állapítja meg.

(5) Ha a (3) bekezdés szerinti kötelezésben foglalt határidő eredménytelenül telt el, az önkormányzat a magyar építészetről szóló törvényben meghatározott további jogkövetkezményeket alkalmazhatja.

(6) A bírságot megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül, a határozatban megjelölt önkormányzati fizetési számlára kell megfizetni.

(7) A reklámokra és reklámeszközökre vonatkozó szabályok megsértése esetén a magyar építészetről szóló törvényben meghatározott jogkövetkezményeket kell alkalmazni.

VIII. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

69. §

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

70. §

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

Nick, 2026. szeptember

Szabó Ervin
polgármester

dr. Kiss Julianna
jegyző

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_1_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_2_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_3_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_4_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_5_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_6_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_7_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_8_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_9_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_10_melleklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

(A melléklet szövegét a(z) Nick_HESZ_11_melleklet.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. §-hoz

Értelmező rendelkezések

A 2. §-hoz

Magánutak kialakítására vonatkozó szabályok

A 3. §-hoz

Kerítések építésének szabályozása

A 4. §-hoz

Kétszintű övezet (töltés) szabályozása

Az 5. §-hoz és a 6. §-hoz

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

A 7. §-hoz és a 8. §-hoz

A telek beépítésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza

A 9. §-hoz

A telekalakítás általános szabályait írja le

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

Tartalékterületek szabályozását határozza meg

A 21. §-hoz

Lakóterületek közös előírásai

A 22. §-hoz

Falusias lakóterület szabályozása

A 23. §-hoz

Településközponti vegyes terület szabályozása

A 24. §-hoz

Általános gazdasági területek szabályai

A 25. §-hoz

Hétvégi házas üdülő területek előírásai.

A 26. §-hoz

Különleges beépítésre nem szánt terület (templomterület) előírása

A 27. §-hoz és a 28. §-hoz

Közüti közlekedési területek előírásai

A 29. §-hoz

Egyéb közlekedési területek (vasút) előírásai

A 30. §-hoz

Közműelhelyezés szabályozása

A 31. §-hoz és a 32. §-hoz

Közpark és közkert területének szabályozása

A 33. §-hoz és a 34. §-hoz

Védelmi és egyéb erdőterületek szabályai

A 35–37. §-hoz

Kertes, általános, és tájgazdálkodási mezőgazdasági területek szabályozása

A 38–40. §-hoz

Vízgazdálkodási területek szabályai

A 41. §-hoz

Különleges beépítésre nem szánt területek (temető terület) szabálya

A 42. §-hoz

A helyi védelem célja, szabálya

A 43–45. §-hoz

Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetésének szabályai, nyilvántartási szabályok

A 46. §-hoz és a 47. §-hoz

Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek szabályai

A 48–53. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó és egyéb területek részletezése

Az 54–58. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó falusias, üdülő, községi zöldfelületek és táj-és természetvédelmi településrészekre vonatkozó előírások

Az 59. §-hoz

A helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó településképi követelmények

A 60. §-hoz

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

A 61. §-hoz

Reklám és reklámeszköz elhelyezésének szabályai

A 62. §-hoz és a 63. §-hoz

A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció szabályai

A 64. §-hoz

A településképi véleményezés részletes szempontjai

A 65–67. §-hoz

Településképi bejelentés, eljárási alkalmazási köre, és eljárási szabályai

A 68. §-hoz

A településképi kötelezési eljárás

A 69. §-hoz

Hatályát veszítő rendelkezést tartalmaz.

A 70. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.