

NADAP

TELEPÜLÉSTERV MÓDOSÍTÁSA

rövid eljárásban

A vonatkozó jogszabály változásokkal összefüggő HÉSZ és Szabályozási terv módosítások
egyeztetési anyag

Megbízó: **Nadap Község Önkormányzata**
8097 Nadap, Haladás út 56.
Képviseli: Köteles Zoltán polgármester
T/F. 06-22/470-001
E-mail: polgarmester@nadap.hu

Tervező: **DANU Mérnök és Tervező Kft.**
1061 Budapest Andrássy út 45. 3.em. 6.
Képviseli: Dávida Eszter ügyvezető
T. +36-30-7392574,
E-mail: eszter.davida@danu.eu

Felelős tervező: **Miklós Balázs** vezető településtervező TT1 01-0096



Tanácsadó: **Dr. Kádár Bálint** építész

Munkatárs: **Kertes Tamás** településmérnök

Tartalomjegyzék

Előzmények

- I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**
Helyi Építési Szabályzat módosítás rendelet tervezete
Módosított mellékletek: 1 - 4.melléklet
Új mellékletek: 6 - 13. melléklet

- II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**
Szakmai összefoglaló
Új alátámasztó munkarészek nem készülnek, mert a
8/2019.(IX.6.) Ök. rendelethez készült alátámasztó munkarészek nem változnak.

- III. MELLÉKLETEK**
Településterv módosításáról döntő 170/2024.(XII.6.) Ök. határozat

Előzmények

A Nadap Község Önkormányzata a 8/2019.(IX.6.) Ök. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat módosítását határozta el:

- a Magyar építészetről szóló 2023. C. törvény 94.§. (2) bekezdés szerint a Településkép védelmi követelményeket a HÉSZ -be kell beilleszteni,
- a Településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024 (IX.30.) Korm.rendelet alapján a megengedett legnagyobb Párkánymagasság és a Beépítési magasság meghatározása a HÉSZ -ben,
- telekhatár változások térképi átvezetése.

A Településterv módosításával a Nadap Község Önkormányzata 2025. január 15 -én a DANU Mérnök és Tervező Kft. -t (1061 Budapest Andrásy út 45. 3.em.6.) bízta meg.

A tervben a Helyi Építési Szabályzat módosítására kerül sor. A tervnek nincs hatása a község hosszú távú terveit megalapozó településfejlesztési koncepcióra.

A munka az TÉKA 2024. október 1. állapotában megállapított előírások szerint készült, az egyeztetés során a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben előírtak alapján járunk el.

I. Jóváhagyandó munkarészek

Nadap község képviselő testületének 8/2025 () önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzat módosításáról

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben, meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott, véleményezésben részt vevő szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2023.(III.27.) és a 9/2024.(VI.14.) önkormányzati rendeletekkel módosított 8/2019.(IX.6.) Ök. rendelet 1.§ paragrafusának (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

A jelen rendelet mellékletei:

1. melléklet: SZT- Kmm Külterületi Szabályozási terv
2. melléklet: SZT- Bmm Belterületi Szabályozási terv
3. melléklet: Beépítésre szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai
4. melléklet: Beépítésre nem szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai
5. melléklet: Elővásárlási joggal érintett telkek
6. melléklet: Helyi egyedi védelem alatt álló értékek
7. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek
8. melléklet: Tiltott idegenhonos növényfajok jegyzéke
9. melléklet: Kérelem szakmai konzultációhoz
10. melléklet: Kérelem településképi véleményezési eljáráshoz
11. melléklet: Kérelem településképi bejelentési eljáráshoz
12. melléklet: Emlékeztető településképi szakmai konzultációról
13. melléklet: Védett értékek Önkormányzati támogatási kérelem

2.§

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2023.(III.27.) és a 9/2024.(VI.14.) önkormányzati rendeletekkel módosított 8/2019.(IX.6.) Ök. rendelet 20.§ paragrafusának (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb beépítési magasság értékét, kivéve technológiai létesítmények, energiatermelő

berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szélérőmű, mely telepítésének feltétele, hogy

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített beépítési magasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
- b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

3.§

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2023.(III.27.) és a 9/2024.(VI.14.) önkormányzati rendeletekkel módosított 8/2019.(IX.6.) Ök. rendelet

22.§ paragrafusának (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje

- a) az övezetben szabályozott beépítési magasság,
- b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
- c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.

4.§

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2023.(III.27.) és a 9/2024.(VI.14.) önkormányzati rendeletekkel módosított 8/2019.(IX.6.) Ök. rendelet

22.§ paragrafusának (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb beépítési magasság értéke, de legalább 6,0 m.

5.§

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2023.(III.27.) és a 9/2024.(VI.14.) önkormányzati rendeletekkel módosított 8/2019.(IX.6.) Ök. rendelet az alábbi új rendelkezésekkel egészül ki:

VI. fejezet

Településképi védelmi rendelkezések

44.§ (1) E rendelkezés célja Nadap sajátos településképiének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása:

- a. a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetésének szabályozásával,
- b. településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
- c. településképi követelmények meghatározásával,
- d. településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával, és
- e. településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

(2) A rendelkezés hatálya Nadap közigazgatási területére terjed ki.

(3) A településképi tájékoztatási és szakmai konzultációs, véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárásokhoz, valamint a rendeltetésváltozást igazoló hatósági bizonyítvány kiállításához kapcsolódó önkormányzati hatósági hatásköröket Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármesterre ruházza át.

45.§. Értelmező rendelkezések

(1) E rendelet alkalmazásában:

- a. **Cégtábla:** a vállalkozási tevékenységet folytató ingatlanon elhelyezett cégér, címtábla, cégfelirat, címfelirat, amely a vállalkozás nevét és székhelyét, logóját vagy egyéb adatait tartalmazza.
- b. **Üvegezett világító reklámtábla:** függőleges elhelyezésű üvegezett berendezés, amely legfeljebb 2 m^2 reklámközzétételre alkalmas felülettel rendelkezik.
- c. **Egyéb grafikai elem:** A vállalkozással kapcsolatos egyéb információ, adatközlés, ábra, felirat.
- d. **Épületszélesség:** Az épület utcai – saroktelek esetén a rövidebbik - homlokzatának szélessége. Az utcai homlokvonallal szélességéhez hozzá kell számítani azokat az oldalirányú épületkiugrásokat is, amelyeket az utcai homlokvonallal sarokpontjain, a homlokvonallal síkjára állított – a telek mélysége felé eső - 45 fokos egyeneseken kívül esik.
- e. **Főépület:** a helyi építési szabályzatban megállapított építési övezetben illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület.
- f. **Háromszintes növényállomány:** cserje- és faszintet is tartalmazó növénytársulás.
- g. **Helyi védett épület (H1):** helyi egyedi védelem alatt álló olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképi megőrzése érdekében, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás.
- h. **Helyi védett műtárgy, műalkotás (H2):** helyi egyedi védelem alatt álló műtárgy, műalkotás amely a hagyományos településképi megőrzése érdekében, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás, jellemzően emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), kereszt, kút, dombormű, kerítés, kapuzat.
- i. **Közterületi eligazodást segítő, tájékoztató tábla:** közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás;
- j. **Molinó:** olyan, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét.
- k. **Önkormányzati faliújság:** az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését szolgáló épületek homlokzatán kerül elhelyezésre és felületének kétharmadán a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;
- l. **Önkormányzati hirdetőtábla:** az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása

céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, amely felületének kétharmadán a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;

m. **Tömör kerítés:** az a kerítés, amelynek a közterület felőli merőleges vetületének összes felületének kevesebb, mint 50%-ban átlátható. Az összes felület a lábazatot is tartalmazza.

46.§. A helyi védelem alá helyezésnek és a helyi védelem megszüntetésének szabályai:

(1) A helyi védelem alá helyezési vagy annak megszüntetése iránti eljárást bármely természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti írásban.

(2) A helyi védelem alá helyezést kezdeményező javaslatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyi védelemre javasolt építészeti örökség megnevezését, egyedi védelem esetén a címét és helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület térképi lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a helyi védelem alá helyezés kezdeményezésének indoklását,
- c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségét,

(3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a helyi védett érték megnevezését, címét és helyrajzi számát,
- b) helyi védelem megszüntetésére irányuló kezdeményezés indoklását, és
- c) a kezdeményező megnevezését, lakcímét vagy székhelyét, egyéb elérhetőségeit,

(4) Amennyiben a helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését kezdeményező javaslat nem tartalmazza a jelen rendeletben meghatározott kellékeket, a polgármester a kezdeményezőt 30 naptári napos határidővel hiánypótlásra hívja fel. Amennyiben a hiánypótlási felhívás eredménytelenül eltelik a polgármester a javaslatot érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

(5) A helyi védelem alá helyezési vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárásban érintettnek kell tekinteni:

- a) javaslattal érintett földrészlet, ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét,
- b) műalkotás esetén az alkotót vagy a szerzői jog jogosultját,
- c) a kezdeményezőt.

(6) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védelem megszüntetése iránti eljárás kezdeményezéséről, az önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell az [\(5\) bekezdés](#) szerinti érdekeltet. kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelt egyedi védelem esetén az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(7) A helyi védelem alá helyezésről vagy a helyi védelem megszüntetéséről a képviselő-testület az [\(5\) bekezdés](#)ben meghatározott érdekelték észrevételeinek figyelembevételével dönt.

(8) A helyi védelem alá helyezéssel vagy a helyi védelem megszüntetésével kapcsolatos képviselő-testületi döntésről 15 napon belül írásban értesíteni kell az [\(5\) bekezdés](#) szerinti érdekeltet.

(9) Ha egy helyi védelem alatt álló érték országos védelem alá kerül, a helyi védelem megszűnik.

- (10) Helyi védelem elrendelése, illetve megszüntetése csak jelen rendelet módosításával történhet, kivéve a [\(10\) bekezdés](#)ben szereplő esetet.
- (11) Az Önkormányzat a helyi egyedi védelem alatt álló értéket - annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól láthatóan – az e célra rendszeresített, egységes táblával jelöli meg. A helyi egyedi védelem tényét közlő tábla elkészíttetése, kihelyezése, karbantartása az önkormányzat feladata. A tábla kihelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa, haszonélvezője tűrni köteles.
- (12) A helyi védelem alá helyezett értékek nyilvántartásának vezetéséről a jegyző a külön jogszabályban foglaltak szerint gondoskodik.
- (13) Helyi egyedi védelem alatt állnak a [6. melléklet](#)ben meghatározott értékek.
- (14) A helyi egyedi védelem alatt álló érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos, haszonélvező kötelezettsége.
A helyi egyedi védelem alatt álló érték megfelelő fenntartását és megőrzését megfelelő használattal kell biztosítani.
Helyi egyedi védelem alatt álló érték nem bontható le.
Helyi védelem alatt álló műtárgyak, műalkotások közül a kereszt, szobor, emlékmű áthelyezhető.
- (15) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények eredeti külső megjelenését:
a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész és befoglaló méreteit
b) eredeti anyaghasználatát egészében és részleteiben
c) eredeti színhasználatát meg kell őrizni vagy helyre kell állítani.
- (16) Ha a helyi egyedi védelem alatt álló építmény egy részét vagy részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt
a) az eredeti állapotnak megfelelően, vagy
b) ha az eredeti állapotra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, akkor a homlokzatot az épület megmaradt eredeti díszítőelemeinek vagy hasonló korú és stílusú épületek díszítőelemeinek, anyaghasználatának, színezésének alkalmazásával kell helyreállítani.

47.§. A településképi szempontból meghatározó területek

- (1) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a jelen rendelet [7. melléklet](#)e tartalmazza az alábbiak szerint
- a) Falusias lakóterületek, **Lf**
- b) Kertvárosias lakóterületek, **Lke**
- c) Településközponti területek, **Vt**
- d) Üdülő területek, **Üh**
- e) Gazdasági területek, **Gksz**
- f) Zöldterületek, **Zkp, Zkk**
- g) Kertes mezőgazdasági területek, **Mk**

h) Erdő és általános mezőgazdasági területek, **E, Má**

(2) A helyi védett értékre előírt településképi követelmények és a védett érték elhelyezkedése szerinti településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó követelmények együttesen alkalmazandók

48.§. Helyi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

(1) A helyi védett épületen az állagmegóvás, helyreállítás, felújítás, korszerűsítés, tetőtér beépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználata, színezése, díszítése alkalmazandó.

(2) Helyi védett épületen történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtérbeépítésnél, bővítésnél

a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani, bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz

b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:

ba) a homlokzat felületképzését,

bb) a homlokzat díszítő elemeit

bc) a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását,

bd) a tornácok kialakítását, és

be) a lábazatot, a lábazati párkányt

(3) Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán parabolaantenna, reklámfelirat, klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el.

(4) Helyi védett műtárgyak, műalkotások felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell továbbra is alkalmazni.

49.§. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények:

(1) Az épületek vakolt felületeinek színezésénél csak tört fehér, világos föld és terrakotta színek alkalmazhatók. Fa szerkezetek, faburkolatok színezésénél csak a vakolt felületek és a természetes építőanyagok színével harmonizáló színek alkalmazhatók. Nyerstégla felületeken csak sárga, világos okker és terrakotta színű téglák alkalmazhatók.

(2) Intézményi rendeltetésű épületeken – az [\(1\) bekezdés](#)ben megfogalmazott követelményektől eltérően – sötét tónusú színek, valamint kis felületen, kiegészítésként használhatók.

(3) Tetőhéjalásként, épületburkolatként műanyag hullámlemez, cserepes lemez, kiselemes fémlemez, bitumenzsindely nem alkalmazható. Fémlemezfedés korcolt vagy – a homlokzatburkolattal azonos - előregyártott nagyelemes kivitelben létesíthető.

(4) Tetőhéjalásként terrakotta, vörös, barna, antracit, grafit-szürke színű agyag vagy betoncserép, nád, és korcolt fémlemez alkalmazható.

(5) Az egyes épületek homlokzatán csak egymással harmonizáló színek alkalmazhatók.

(6) Közterületek felől az épületek homlokzatait részlegesen színezéssel ellátni nem lehet,

- kivéve, ha az épület homlokzati struktúrája, tagozódása ezt lehetővé teszi.
- (7) Közterület felőli és oldalkert felőli homlokzatokon falkép-festés legfeljebb 1 db 30x42 cm méretig létesíthető.
 - (8) Az utcai kerítés csak a főépülethez anyagában és színében illeszkedő lehet.
 - (9) Új tömör kerítés csak a temető körül építhető.
 - (10) 10% -nál meredekebb lejtésű területen a kerítést lépcsőzéssel kell kialakítani.
 - (11) A különböző telkeket elválasztó kerítés tömör lábazata legfeljebb 0,50 m magas lehet. Telekrészek elválasztására csak élősvény alkalmazható.
 - (12) Egy telek közterület felőli megközelítésére 1 db személy és 1 db maximum 3,50 m széles gépkocsi bejárat létesíthető.
 - (13) A kerítéseken balesetveszélyes szögesdrót, tört üveg akadály nem alkalmazható.
 - (14) A helyi értékvédelmi területen belül az utcai meglévő tömör felületű kőkerítések megtartandók.
 - (15) Ikres és zárt sorú beépítés esetén az egymáshoz csatlakozó épületek tetőjének hajlásszöge csak azonos lehet.
 - (16) A melléképület tetőhajlásszöge, ha az a főépület tömegéhez csatlakozóan épül meg, csak azzal megegyező lehet.
 - (17) A telekhez tartozó hulladék tároló csak épületben vagy a kerítés részeként, annak tömör felületével takartan építhető.
 - (18) Az épületek közterület felőli homlokzatán és tetőfelületén szerelt égéstermék elvezetőt, parabola antennát, légkondicionáló berendezést és vízvezetékét, valamint egyéb technikai berendezést, a riasztó kültéri egységének kivételével, elhelyezni nem lehet.
 - (19) Telkek új villamos bekötővezetéke csak földkábelrel létesíthető.
 - (20) Telkek új villamos bekötővezetéke csak földkábelrel létesíthető.
 - (21) Napenergiát hasznosító berendezés csak magas tetőre telepíthető és a hajlásszöge csak a tető hajlásszögével megegyező lehet.
 - (22) Zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) minden megkezdett 150 m² beépítés után legalább 1 db lombos fa ültetendő
 - b) az építési telken az előírt zöldfelület legkisebb mértékének legalább 50%-án lombos fával rendelkező háromszintes növényállományt kell kialakítani,
 - c) építési telken belül, a területhasználat lehatárolására élő sövényen kívül más nem alkalmazható.

49/A.§. Falusias lakóterületek építészeti követelményei:

- (1) A telkeken csak 35-45 fokos hajlásszögű magastetős épületek építhetők. Egy telken belül csak kétféle tetőhajlásszög alkalmazható. A szomszédos épületek között maximum 5 fokos tetőhajlásszög eltérés lehet.
- (2) Az épület csak az utcára merőleges gerincvonalú nyeregtetővel létesíthető. A tetőn tetőfelépítmény, tetősíkból kiemelkedő tetőablak, lekonyulás nem alkalmazható.
- (3) Az épületek utca felőli homlokzata csak oromfalas lehet. Az épület utcai és lejtő felőli homlokzatán tetőtéri erkély, loggia nem alkalmazható.
- (4) Az új épület utcával párhuzamos szélessége csak maximum 7 m lehet.
- (5) A meglévő épületek utca felőli homlokzatának módosítása csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében történhet.
- (6) A meglévő épületek anyaghasználatát, színezését, homlokzati díszítéseit csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében lehet módosítani.

- (7) Az épületek utcai homlokzatán a telekhatártól mért 15 m-en belül gépkocsi tároló ajtó nem létesíthető.
- (8) Utcai kerítés csak a meglévő kerítésekhez illeszkedő magassággal, tömör kő felülettel, vagy áttörten, kő lábazat burkolattal létesíthető.
- (9) A meglévő épületeken található tornácok üvegezéssel lezárhatók, de nem falazhatók be. A nyílászárók csak fa anyagúak lehetnek.
- (10) Az épületek utcafronti kialakítása nem bontható el, kizárólag olyan átalakítás végezhető, mely az eredeti utcafronti homlokzati állapotot visszaállítja.
- (11) Az utcafronton oromfal nélküli épület nem létesíthető.
- (12) Tetőkontyolás és csonkakontyolás nem létesíthető.

49/B.§. Kertvárosias lakóterületek építészeti követelményei:

- (1) A telkeken csak 35-45 fokos hajlásszögű magastetős épületek építhetők.
Egy telken belül csak kétféle tetőhajlásszög alkalmazható.
Az alacsonyabb hajlásszögű tető az egész tetőfelület vízszintes síkra vetített területének 50% -át nem haladhatja meg.
- (2) Az épület csak a rétegvonalakkal párhuzamos gerincvonalú nyeregtetővel létesíthető. A tetőn tetőfelépítmény, tetősíkból kiemelkedő tetőablak nem alkalmazható
- (3) Az épület utcai és lejtő felőli homlokzatán tetőtéri erkély, loggia nem alkalmazható.
- (4) Az épület utcával párhuzamos szélessége csak maximum 9 m lehet.
- (5) Utcai kerítés maximum 0,50 m magas lábazattal áttörten, maximum 1,50 m magassággal létesíthető
- (6) Az összes tetőfelület vízszintes síkra vetített területének legfeljebb 50%-án kialakítható alacsonyabb hajlásszögű tető is.
- (7) A szintvonalakra közel merőleges utca mentén a tető fő gerincvonala a közterületre merőlegesen alakítandó ki, az épületszélesség legfeljebb 10,0 m-nél nagyobb nem lehet.
- (8) A szintvonalakra közel párhuzamos utca mentén a tető fő gerincvonala a közterületre merőlegesen nem alakítható ki.

49/C.§. Település központi területek építészeti követelményei:

- (1) Az épületek utcai homlokzatán loggiák nem létesíthetők.
- (2) A magastetős épületrész traktusmélysége 12,0 m-nél nagyobb nem lehet.

49/D.§. Üdülő területek építészeti követelményei:

- (1) A telkeken csak 35 – 45 fokos hajlásszögű magas tetős épületek építhetők.
- (2) Az épület csak a rétegvonalakkal párhuzamos gerincvonalú nyeregtetővel létesíthető.
- (3) A tetőn tetőfelépítmény, tetősíkból kiemelkedő tetőablak nem alkalmazhatók.
- (4) Az épület utca felőli homlokzatán tetőtéri erkély, loggia nem alkalmazható.
- (5) Az épület utcával párhuzamos szélessége csak maximum 6 m lehet.
- (6) Utcai kerítés maximum 0,50 m magas lábazattal áttörten, maximum 1,50 m magassággal létesíthető.

49/E.§. Gazdasági területek építészeti követelményei:

- (1) Az épület lapos tetővel vagy 10 – 30 fokos hajlásszögű nyeregtetővel alakítható ki. Lapostető csak zöldtetőként alkalmazható.
- (2) A magastető épületrészek szélessége maximum 12 m lehet.
- (3) A területen kizárólag dróthálós kerítés létesíthető, a telek belső oldala felől élősvénnnyel takartan, maximum 1,50 m magassággal.
- (4) A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) legalább kétszer iskolázott faegyedekből fasort kell telepíteni
 - aa) Falusias beépítésű lakóterületek (Lf)
 - ab) Kertvárosias lakóterületek (Lke)
 - ac) Településközpont (Vt)felé eső telekhatárok mentén,
 - b) a Haladás út mentén legalább 20 m széles, legalább háromszintes növényállomány telepíthető,
 - c) a telekterület minden megkezdett 150 m²-ére jutó 1 db lombos fa, vagy 40 db cserje elültetése szükséges

49/F.§. Zöldfelületek építészeti követelményei:

- (1) A területen csak 30 – 45 fokos hajlásszögű magastető épületek építhetők. A területen csak 30 – 45 fokos hajlásszögű magastető épületek építhetők. A területen kizárólag vadvédelmi célból, dróthálós kerítés létesíthető, kétoldali élősvénnnyel takartan, maximum 1,50 m magassággal.

49/G.§. Kertes mezőgazdasági területek építészeti követelményei:

- (1) A telkeken csak 35 – 45 fokos hajlásszögű nyeregtető épületek építhetők.
- (2) A tetőn tetőfelépítmény, tetősíkból kiemelkedő tetőablak nem alkalmazható,
- (3) Az épület utcai és lejtő felőli homlokzatán tetőtéri erkély, loggia nem alkalmazható.
- (4) Az épület utcával párhuzamos szélessége csak maximum 6 m lehet
- (5) A területen kizárólag vadvédelmi célból, dróthálós kerítés létesíthető, kétoldali élősvénnnyel takartan, maximum 1,50 m magassággal.

49/H.§. Erdő és általános mezőgazdasági területek építészeti követelménye:

- (1) A területen csak 30 - 45 fokos hajlásszögű nyeregtető épületek építhetők.
- (2) A területen kizárólag vadvédelmi célból, dróthálós kerítés létesíthető, kétoldali élősvénnnyel takartan, maximum 1,50 m magassággal

50.§. Közterületekre vonatkozó építészeti követelmények

- (1) A tiltott idegenhonos növények telepítése a település egész területén tilos.
- (2) Meglévő, kiegészítendő fasor egyedeinek pótlása, kiegészítése a meglévő fafajjal azonos fajjal lehetséges.
- (3) Tervezett, új fasor létesítésekor egy-egy utcaszakaszon kizárólag azonos fafaj ültethető.

- (4) Közutak fásítása előnevelt, többször iskolázott egyedekkel létesíthető. A közterületi fasorok egyedei 6,0 méteres tőtávolságra telepíthetők.
- (5) Új út építése, vagy egy utcaszakas átépítése során legalább az egyik oldalon – ha a műszaki feltételek lehetővé teszik – fasor, vagy egyéb növényzet telepítendő, a közlekedés biztonságának figyelembevételével.
- (6) Az 5 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával.

51.§. A cégtáblákra és egyéb grafikai elemekre vonatkozó egyedi építészeti követelményei:

- (1) Vállalkozásonként 1 db cégtábla helyezhető el az épület homlokzatán, vagy a kerítésen.
- (2) A cégtábla mellett egyéb grafikai elem is elhelyezhető.
- (3) Az elhelyezett cégtáblák és egyéb grafikai elemek az elhelyezési magasság, a betűnagyság és a színvilág tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelembe véve az épület homlokzati architektúráját.
- (4) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál a cégtáblák, egyéb grafikai elemek elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani.
- (5) Cégtábla, egyéb grafikai elem még részben sem takarhatja az épület, épületegyüttes nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.
- (6) Cégtábla, egyéb grafikai elem kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni, villogó, zavaró fényű cégtábla, egyéb grafikai elem nem helyezhető el.

52.§. A reklámhordozókra és plakátokra vonatkozó településképi követelmények:

- (1) Információs vagy más célú berendezésnek minősül
 - a) a közérdeket alapvetően szolgáló
 - b) a közérdeket a – hirdetőfelületének legalább egyharmadán közzétett – közérdekű információval szolgáló
 - ba) önkormányzati hirdetőtábla
 - bb) önkormányzati faliújság
 - bc) közterületi eligazodást segítő, tájékoztató tábla, amelyen reklám a hirdetőfelület legfeljebb 2/3-án helyezhető el.
- (2) Az Önkormányzati hirdetőtábla és az Önkormányzati faliújság az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető területi korlát nélkül:
 - a. az önkormányzat működés körébe tartozó információk,
 - b. a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk,
 - c. a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása,
 - d. idegenforgalmi és közlekedési információk,
 - e. a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő információk.

(3) A település területén reklámcélokat nem szolgáló utcabútorok elhelyezése nem korlátozott.

(4) A település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében – az esemény előtt és annak időtartama alatt – időszakosan, de legfeljebb összesen 4 hétig molinó, plakát, egyéb hirdetés elhelyezhető.

(5) A település területén

- a) utcabútoron,
- b) hirdetőoszlopon,
- c) villanyoszlopon,
- d) reklámhordozót tartó berendezésen,
- f) tetőreklámként,
- g) építési reklámháló,
- h) reklámháló nem helyezhető el.

(6) Plakátok elhelyezése vagyontárgyakon tilos

(7) Reklám elhelyezése tilos

- a) műemléken és annak telkén,
- b) régészeti lelőhelyen,
- c) helyi védett épületen és annak telkén

53.§. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak, gépészeti berendezések elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények:

(1) Közterületen új felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmény, műtárgy csak élősvénnyel takartan helyezhető el

(2) A telkek új vagy kiváltó energiaellátási és elektronikus hírközlési csatlakozását földkábelrel kell kialakítani.

(3) Meglévő légkábeles energiaellátási hálózatra az újonnan létesített elektronikus hírközlési kábel a meglévő oszlopokra felszerelhető, de új energiaellátási és elektronikus hírközlési légvezeték hálózat nem létesíthető.

(4) Építményekre elektronikus hírközlési antenna nem helyezhető el.

(5) Lakóterületen elhelyezett önálló adóantenna nem lehet magasabb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kétszerese, de legfeljebb 12,0 méter.

(6) Építményekre helyezhető elektronikus hírközlési antenna nem helyezhető el

- a. Falusias beépítésű lakóterületeken,
- b. helyi védett értéken,
- c. közparkokban, közkertekben, játszótéren,
- d. temetők területén,
- e. védett természeti területen,
- f. tájképvédelmi területen.

(7) Építményekre helyezhető elektronikus hírközlési antenna az épület legmagasabb pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg.

(8) Az épületek közterület felőli homlokzatán, beleértve a homlokzati tetőfelületet is, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést – a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni nem lehet.

(9) Napenergiát hasznosító berendezés síkja (napkollektor, napelem) – tetőfelületre történő telepítésnél – magastető esetén – a tetősíktól nem térhet el.

54.§. Természeti értékekre vonatkozó településképi követelmények:

- (1) A település területén található Natura 2000 területeket és a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetbe tartozó területeket (a továbbiakban: természeti területek és értékek) az [6. melléklet](#) tartalmazza
- (2) A természeti területek és értékek megőrzendők, megóvását biztosítani kell, ennek érdekében
 - a) a helyi hagyományoknak megfelelő lépték-, forma- és színvilágú új építmény létesíthető,
 - a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó,
 - b) az egyedi tájértékek a helyszínen megőrzendők,
 - c) meglévő támfalak, sáncok, vízelvezetők megtartandók, védendők.

55.§. Településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció:

- (1) Az építető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni a tervezett építési tevékenységet megelőzően, ha:
 - a) helyi védett értéket érint,
 - b) építési engedélyezési eljárás hatálya alá tartozik
 - c) lakóépület egyszerű bejelentési eljárása alá tartozik.
- (2) A szakmai konzultáció folyamata az Önkormányzathoz benyújtott, a jelen rendelet [9. melléklet](#)ének felhasználásával elkészített írásos kérelemre indul.
- (3) A kérelemnek tartalmaznia kell legalább:
 - a) a kérelmező nevét és elérhetőségét,
 - b) az érintett ingatlan pontos beazonosításához szükséges adatokat,
 - c) a tervezett településképet érintő tevékenység ismertetését.
- (4) A szakmai konzultáció személyesen az Önkormányzat hivatalos helyiségében a Polgármester vagy a főépítész részvételével vagy elektronikusan történik.
- (5) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, amelyet a Polgármester vagy a főépítész írnak alá.

56.§. Településképi véleményezési eljárás:

- (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkára vonatkozó építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, ha a települési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Kormányrendelet szerint a területi vagy központi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre.
- (2) Az Önkormányzat a településképi véleményét a települési főépítész állásfoglalására alapozva hozza meg. A települési főépítész külön rendeletben meghatározott szabályok szerint alkalmanként települési Tervtanácsot működtet, ha a települési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Kormányrendelet szerint a területi vagy központi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre. A települési főépítész az állásfoglalásának kialakításában a települési Tervtanács véleményét figyelembe veszi.
- (3) A településképi véleményezési eljárás a kérelmező által az Önkormányzathoz benyújtott, a jelen rendelet [10. melléklet](#)ének felhasználásával, papíralapú kérelemre indul, amelyhez a kérelmező a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt az ÉTDR-be feltölti.
- (4) A véleményezési eljárást megelőzően a települési főépítész minden esetben konzultációs lehetőséget biztosít az azt kezdeményező részére.

- (5) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a települési főépítész állásfoglalását.
- (6) A településképi véleményezést a [\(7\)-\(11\) bekezdés](#)ben foglaltak figyelembevételével kell lefolytatni.
- (7) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetés szerinti használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását illetve a szomszédos építmények kilátását,
 - d) több ütemben megvalósuló új beépítés, illetve a meglévő építmények bővítése esetén, nem korlátozza-e az illeszkedés követelményei szerinti további fejlesztési, bővítési lehetőségeket, - a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképi követelményeknek
- (8) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy - az alaprajzi javaslat miatt nem lesz-e kedvezőtlen az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi megjelenése
- (9) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) az építészeti javaslat megfelelően illeszkednek-e a kialakult vagy átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzat tagolása, nyílászáróinak kiosztása, anyaghasználata összhangban van-e az épület rendeltetésével,
 - c) a tetőzet kialakítása, hajlásszöge, formája, felépítményei, fedésének anyaga megfelelően illeszkedik-e a környezeti adottságokhoz,
 - d) a reklám, információs és gépészeti berendezések településképi szempontból megfelelően vannak-e elhelyezve az épületen
- (10) A csatlakozó közterülettel való kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a javasolt beépítés milyen hatással van a közterület használatára, figyelembe veszi-e a közterületi adottságokat: fák, műtárgyak helyzetét,
 - b) forgalomtechnikai szempontból megfelelő javaslatot ad-e a közterülethez való csatlakozásra.
- (11) Az [\(6\)-\(9\) bekezdés](#)ben felsorolt részletes szempontokat a települési főépítész állásfoglalás kialakításakor figyelembe kell venni.

57.§. Településképi bejelentési eljárás

- (1) Településképi bejelentési eljárást az építési engedélyezési eljáráshoz és az egyszerű bejelentési eljáráshoz nem kötött, az építési engedély nélkül végezhető, a közterületen végzendő építési tevékenységek, a cégtáblák, grafikai elemek és reklámhordozók elhelyezése esetében kell lefolytatni.
- (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén.
- (3) A településképi bejelentési eljárás folyamata az önkormányzathoz benyújtott, a jelen rendelet [11. melléklet](#)ének felhasználásával elkészített írásos kérelemre indul.
- (4) A bejelentést papír alapon kell nyújtani. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni. A digitális adathordozón benyújtott dokumentáció pdf vagy jpg file formátumú lehet.
- (5) A polgármester csak hiánytalanul összeállított építészeti-műszaki tervdokumentációt

véleményez. Egy alkalommal hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt, melynek kérelmező 15 napon belül eleget tesz.

(6) A településképi bejelentéshez kötött tevékenység a bejelentés alapján, a tudomásul vételt igazoló hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével, vagy hatósági határozat hiányában a bejelentéstől számított 16. napon – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(7) A polgármester településképi bejelentési tudomásulvételének érvényességi ideje a kiadványozástól számított egy év, de indokolt esetben a polgármester ettől eltérő érvényességi határidőt is megállapíthat.

58.§. Településképi kötelezési eljárás és településképi bírság

(1) A kötelezési eljárás hivatalból vagy kérelemre folytatható le. Kérelemre folytatott településképi kötelezés a polgármesternek benyújtott kérelemmel kezdeményezhető.

A kérelemnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a kérelmező nevét, címét, elérhetőségét, és
- b) a kezdeményezett településképi kötelezési eljárás indoklását.

(2) A polgármester a településképi követelmény megszegése, valamint a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén, e magatartás elkövetőjével szemben 1.000.000 forintig terjedő bírság (településképi bírság) kivetését rendelheti el.

(3) A településképi bírságot a településképi kötelezettség teljes elmulasztása, a csak részbeni végrehajtásának mértéke, valamint a településképi romlásának mértéke, azaz:

- a) a jogsértéssel okozott hátrány, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségek, illetve a jogsértéssel elért előny mértéke,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatósága,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagysága,
- d) a jogsértő állapot időtartama,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődése és gyakorisága,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartása, valamint
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súly alapján kell kiszabni.

(4) A településképi bírságot az önkormányzat 11736082-15364524-04640000 számú számlája kell megfizetni

(5) A településképi bírság az önkormányzat környezetvédelmi alapjának bevételét képezi.

6.§.

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2023.(III.27.) és a 9/2024.(VI.14.) önkormányzati rendeletekkel módosított 8/2019.(IX.6.) Ök. rendelet 1.,2.,3.,4. melléklet helyébe az új 1.,2.,3.,4. melléklete lép.



2. melléklet
Belterületi szabályozási terv



3. melléklet
Beépítésre szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai

1. Kertvárosias lakóövezet

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke-1	O	800	14	20	30	5,0	8,50	45
Lke-2	SZ	800	20	20	30	5,0	8,50	45
Lke-3	SZ	1600	20	15	25	5,0	8,50	50

O - oldalhatáron álló, Sz - szabadon álló

2. Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-1	O	600	14	25	35	5,0	8,50	50
Lf-2	O	1200	14	15	25	5,0	8,50	60
Lf-3	O	2500	14	10	20	5,0	8,50	70

O - oldalhatáron álló

3. Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	O	800	12	40	50	5,0	8,50	30
Vt-2	SZ	3000	20	50	50	7,5	12,00	30

O - oldalhatáron álló, Sz - szabadon álló

4. Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz-1	SZ	4000	K	30	30	6,5	11,00	40
Gksz-2	SZ	2400	K	30	30	6,5	11,00	40

Sz - szabadon álló

5. Hétvégi házas terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Üh-1	O	1000	K	15	25	5,0	8,00	60

O - oldalhatáron álló

6. Különleges terület - Lovassport terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Spl	SZ	5000	K	20	20	7,5	12,00	50

SZ - szabadon álló

4. melléklet

Beépítésre nem szánt területek telekalakítási és beépítési előírásai

1. Zöldterületek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Zkp-1	SZ	K	K	2	2	4,5	7,50	90
Zkk-1	SZ	K	K	1	1	3,0	6,00	90

SZ - szabadon álló

2. Erdőterületek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Ev-1	SZ	K	K	-	-	-	-	100

SZ - szabadon álló

3. Mezőgazdasági területek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Mk-1	SZ	1200	K	3*	3*	4,5	7,50	80
Mk-2	-	3000	K	-	-	-	-	-
Mk-3	SZ	4000	K	10++	10++	4,5	7,50	80

Má-1	SZ	50000	K	-	-	-	-	-
Má-2	SZ	20000	K	1	1	4,5	7,50	95
Má-Ko1	SZ	50000	K	-	-	-	-	-

SZ: szabadon álló, K: kialakult állapot szerint, *: max. 50 m2, ++: max. 1000 m2

4. Különleges területek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Párkány magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítési magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Kb-T	SZ	K	K	5	5	4,5	7,50	70
Kb-Sp	SZ	5000	K	10	10	6,5	10,00	70
Kb-Rek1	SZ	2000	K	10	10	6,5	10,00	60
Kb-Rek2	SZ	5000	K	10	10	6,5	10,00	60
Kb-Rek3	SZ	40000	K	10	10	7,5	12,00	60
Kb-Rek4	SZ	4000	K	2	2	4,5	7,50	90

SZ: szabadon álló

7.§.

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzatról szóló 33/2023.(III.27.) és a 9/2024.(VI.14.) önkormányzati rendeletekkel módosított 8/2019.(IX.6.) Ök. rendelet új 6.,7.,8.,9.,10.,11.,12.,13.melléklettel egészül ki.

6.melléklet Helyi egyedi védelem alatt álló értékek

	cím	hatsz	funkció	védelem megnevezése
1	Haladás u. 16	166	lakóház	H1
2	Haladás u. 22.	169	lakóház	H1
3	Haladás u. 38.	176	csárda épülete	H1
4	Haladás u. 64.	9	lakóház	H1
5	Templom köz 1.	1	római katolikus templom	H1
6	Rákóczi u. 31.	80	lakóház	H1
7	Béke u. 1.	24	lakóház	H1
8	Béke u. 2.	13	lakóház	H1
9	Rákóczi u. 2.	57	lakóház	H1
10	Rákóczi u. 12.	62	lakóház	H1
11	Rákóczi u. 14.	63	lakóház	H1
12	Béke u. 6.	15	lakóház	H1
13	Szabadság u. 14	31	lakóház	H1
14	Szabadság u. 8.	28	lakóház	H1
15	Szabadság u. 12.	30	lakóház	H1

7. melléklet Településképet meghatározó területek



8. melléklet Tiltott idegenhonos növényfajták jegyzéke

Magyar név	Tudományos név
borfa, tengerparti seprúcserje	<i>Baccharis halimifolia</i>
tündérhínár	<i>Cabomba caroliniana</i>
vízjácint	<i>Eichhornia crassipes</i>
perzsa medvetalp	<i>Heracleum persicum</i>
kaukázusi medvetalp	<i>Heracleum persicum</i>
sosnowsky-medvetalp	<i>Heracleum sosnowskyi</i>
hévizi gázló	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
fodros átokhínár	<i>Lagarosiphon major</i>
nagyvirágú tóalma	<i>Ludwigia grandiflora</i>
sárgavirágú tóalma	<i>Ludwigia peploides</i>
sárga lápbuzogány	<i>Lysichiton americanus</i>
közönséges süllőhínár	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
késérű hamisüröm	<i>Parthenium hysterophorus</i>
ördögfarok késérűfű	<i>Persicaria perfoliata</i>
kudzu nyílgyökér	<i>Pueraria montana</i>
selyemkóró	<i>Asclepias syriaca</i>
aprólevelű átokhínár / vékonylevelű átokhínár	<i>Elodea nuttallii</i>
kanadai átokhínár	<i>Elodea canadensis</i>
bíbor nebáncsvirág	<i>Impatiens grandiflora</i>
kisvirágú nebáncsvirág	<i>Impatiens parviflora</i>
felemáslevelű süllőhínár	<i>Myriophyllum heterophyllum</i>
kaukázusi medvetalp	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
óriásrebarbara	<i>Gunnera tinctoria</i>
tollborzfü	<i>Pennisetum setaceum</i>
kanadai nyár	<i>Populus x canadensis</i>
aligatortű	<i>Alternanthera philoxeroides</i>
	<i>Microstegium vimineum</i>
fehér akác	<i>Robinia pseudoacacia</i>
amerikai kőris	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>
bálványfa	<i>Ailanthus altissima</i>
ezüstfa	<i>Elaeagnus angustifolia</i>
fekete fenyő	<i>Pinus nigra</i>
erdei fenyő	<i>Pinus silvestris</i>
gyalogakác	<i>Amorpha fruticosa</i>
kései meggy	<i>Prunus serotina</i>
zöld juhar	<i>Acer negundo</i>
kínai karmazsinbogyó	<i>Pytholacca esculenta</i>
amerikai karmazsinbogyó	<i>Pytholacca americana</i>
japánkésérűfű-fajok	<i>Fallopia</i> spp.
kanadai aranyvessző	<i>Solidago canadensis</i>
magas aranyvessző	<i>Solidago gigantea</i>
ürmlevelű parlagfű	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
süntők	<i>Echinocystis lobata</i>
késérű csucsor	<i>Solanum dulcamara</i>
aranka fajok	<i>Cuscuta</i> spp.
nyugati ostorfa	<i>Celtis occidentális</i>
arany ribiszke	<i>Ribes aureum</i>
adventív szőlőfajok	<i>Vitis-hibridek</i>
vad szőlőfajok	<i>Parthenocissus</i> spp.

olasz szerbtövis	<i>Xanthium strumarium</i> subsp. <i>italicum</i>
japán komló	<i>Humulus japonicus</i>
átoktüske	<i>Cenchrus incertus</i>
moszatpáfrányfajok	<i>Azolla mexicana</i> , <i>Azolla filiculoides</i>
fehér eperfa	<i>Morus alba</i>
észak-amerikai őszirózsák	<i>Aster novibelgii</i>
kaliforniai tündérhínár	<i>Cambomba caroliniana</i>

9. melléklet Kérelem szakmai konzultációhoz

Alulírott (név) szakmai konzultációt kérek, a következők szerint:

KÉRELMEZŐ ADATAI:

neve:.....
címe:.....(ir.szám).....(település)
.....(utca).....(hsz.).....(em/ajtó)

A kérelmező elérhetőségei (megadása nem kötelező):

e-mail címe:.....
telefonszáma:

KÉRELEMMEEL ÉRINTETT INGATLAN:

címe:(ir. szám).....(település)
.....(utca).....(hsz.).....(em/ajtó)
helyrajzi száma:☐

KÖZREMŰKÖDŐ TERVEZŐ:

neve:.....
e-mail címe:.....
tervezői névjegyzék száma:

TERVEZETT BEAVATKOZÁS:

.....
.....

MELLÉKLETEK:

- helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,
- településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzat kialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
- reklámelhelyezés ábrázolása,
- rendeltetés meghatározása, valamint
- rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról.

Egyéb:

202,,.....

.....
KÉRELMEZŐ

10. melléklet Kérelem településképi véleményezési eljáráshoz

Alulírott (név) településképi véleményt kérek, a következők szerint:

KÉRELMEZŐ ADATAI:

neve:
címe:(ir. szám).....(település)
.....(utca).....(hsz.).....(em/aj)

A kérelmező elérhetőségei (megadása nem kötelező):

e-mail címe:
telefonszáma:

KÉRELEMMEEL ÉRINTETT INGATLAN:

címe:(ir. szám).....(település)
.....(utca).....(hsz.).....(em/ajtó)
helyrajzi száma:□

KÖZREMŰKÖDŐ TERVEZŐ:

neve:
e-mail címe:
tervezői névjegyzék száma:

TERVEZETT BEAVATKOZÁS:

.....
.....

MELLÉKLETEK:

- a) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,
 - b) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
 - c) reklámelhelyezés ábrázolása,
 - d) rendeltetés meghatározása, valamint
 - e) rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról.
- Egyéb:

202,.....

.....
KÉRELMEZŐ

11. melléklet Kérelem településképi bejelentési eljáráshoz

Iktatószám:

KÉRELEM

településképi bejelentési eljáráshoz

Kérelmező(k) neve:

.....

Lakcíme:

Elérhetősége (telefon és e-mail):

.....

Kérelmező (aláhúzendő): építető, tulajdonos, tervező, meghatalmazott

A kérelmezett tevékenységgel érintett ingatlan pontos helyének megjelölése:..... hrsz

címe: utca..... hsz.

A kérelmezett tevékenység rövid ismertetése, tárgya:

.....
.....

A kérelmezett tevékenység tervezett

időtartama:.....

A kérelem tárgyában korábban született engedélyek, vélemények, emlékeztetők száma,
kelte: (másolatot mellékelni is kell)

.....

A benyújtandó egyszerűsített műszaki dokumentáció tartalma:

építési munkákhoz	műszaki leírás: rendeltetés, forma, anyag, méretek, szín stb. leírással	
	helyszínrajz, alaprajz, a megértéshez szükséges metszetek,	
	homlokzatok, nézetek anyaghasználat és színek jelölésével	
	utcakép vagy fotó / látványterv vagy fotó,	
	közterületi elhelyezés esetén M=1:500 méretarányú, a közmű-szolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett – helyszínrajzot,	
rendeltetésváltáshoz	tulajdoni lap másolat, alaprajz, külső fénykép	
	helyszínrajz, a változással érintett alaprajz	
	műszaki leírás, mely kitér a rendeltetés- változásból adódó környezetterhelés ismertetésére, a gépjármű-elhelyezés igazolására, üzletnél technológiai ismertetésére	
reklámelhelyezéshez	műszaki leírás: rendeltetés, forma, anyag, méretek, szín leírással	
	terv vagy fotomontázs	

202.. hó..... nap

a kérelmező sajátkezű aláírása

12. melléklet Emlékeztető a szakmai konzultációról

Iktatószám:

EMLÉKEZTETŐ
a településképi szakmai konzultációról

Készült: dátum:hely: NADAP PMH

Jelen vannak:

.....
.....
.....

Kezdeményező jogcíme (aláhúzendő): építtető, tulajdonos, tervező, meghatalmazott

A szakmai konzultációval érintett ingatlan helyrajzi száma:

címe:utca.....hsz.

Tárgy:.....

Felvetett kérdések/javaslatok:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Tervek csatolva: igen, nem

Polgármester nyilatkozata:

.....
.....
.....
.....
.....

Aláírások:.....
polgármester

13. melléklet Védett értékek Önkormányzati támogatási kérelme

VÉDETT ÉPÍTMÉNYEK ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSA

Figyelem!

Mielőtt kitölti a kérelmet, győződjön meg arról, hogy a felújítandó épület szerepel-e a.../2025.(...) Ök. rendelet helyi egyedi védett épületeket és építményeket felsoroló 6. mellékletben!

Kérelmező

neve:.....

Lakcíme:.....

Telefonszáma:.....

A településképi jelentőségű épület, építmény pontos helyének megjelölése:

Nadap,..... (út, utca stb),..... (házszám)

Helyrajzi szám..... ,

Épületrész megnevezése (pl. homlokzat, oromfal, tetőzet, ablak, kapu, kerítés stb):

.....
.....
.....

A felújítani kívánt épület, épületrész jelenlegi állapotának rövid ismertetése, leírása:

.....
.....
.....
.....
.....

A támogatási kérelem indoklása:

.....
.....
.....
.....
.....

Kötelező mellékeltek:

- a meglévő eredeti állapotról színes fotók, rajzok stb., helyszínrajz
- tulajdoni lap
- építési engedélyezési tervdokumentáció, jogerős engedélyezési határozat, ha építési engedély köteles a megvalósítani kívánt beruházás
- költségvetés-tervezet a munka során felmerülő összes költségről, az önrész és az igényelt önkormányzati támogatás részletezésében a szükséges önrész rendelkezésre állásáról szóló igazolás

A kérelem benyújtója aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az önkormányzati támogatás elnyerése esetén a kapott összeget az építési engedélyben leírt munkálatokra, az esetlegesen a Képviselő-testület által megszabott feltételekkel használja fel.

202.. hó..... nap

8.§.

Záró rendelkezések

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések

- (1) Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) Hatályát veszti Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Településkép védelméről szóló [4/2018. \(V.18.\) önkormányzati rendele](#)

.....
Köteles Zoltán
polgármester

.....
Bognár Dalma
jegyző

A rendelet kihirdetésének napja:
Nadap, 2025.

Bognár Dalma
jegyző

II. Alátámasztó munkarészek

Szakmai összefoglaló

a 419/2021(VII.15.) Korm. rendelet 8.§. (3) bekezdése alapján

tárgy: Nadap Község Településtervezési módosítása a
vonatkozó jogszabály változásokkal összefüggő HÉSZ és Szabályozási terv módosítások
rövid eljárásban

Módosítással érintett terület lehatárolása

Nadap Község teljes közigazgatási területe

Módosítás célja, hatása, indoklása

- a Magyar építészetről szóló 2023. C. törvény 94.§. (2) bekezdés szerint a Településképző
védelmi követelményeket a HÉSZ -be kell beilleszteni,
- a Településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló
280/2024 (IX.30.) Korm.rendelet alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság
és a beépítési magasság követelményeinek meghatározása a HÉSZ -ben az
épületmagasság követelmény helyettesítésére,
- telekhatár változások térképi átvezetése a Szabályozási terveken.

2025. április 8.



Miklós Balázs Gábor
településtervező

III. Mellékletek

1

Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2024.12.06. napján megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

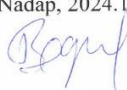
Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 170/2024.(XII.6.) Határozata

Döntés a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatának elkészítésére érkezett ajánlatokról

1. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításához szükséges dokumentáció elkészítésével a DANU Mérnök és Tervező Kft (1061 Budapest, Andrássy út 45.) Vállalkozót bízta meg. Egyben felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök (Helyi Építési Szabályzat, Településfejlesztési Terv, Településrendezési Terv) módosításából eredő feladatokat lássa el, a Településtervezési szerződést a Vállalkozó által benyújtott bruttó 1.905.000,- Ft összegű tervezési ajánlat alapján a DANU Mérnök és Tervező Kft Vállalkozóval kösse meg.
 2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a Településtervezési szerződés aláírására.
- A határozat végrehajtásáért felelős: Köteles Zoltán polgármester
A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

K.m.f.
Köteles Zoltán polgármester s.k.
Bognár Dalma jegyző s.k.

A jegyzőkönyvkivonat hiteles.
Nadap, 2024.12.06.


Bognár Dalma
jegyző

