

**Nemeskolta Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
22/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelete  
Nemeskolta község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról,  
valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
4/2001. (X. 9.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Nemeskolta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete  
az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény  
62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,  
az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában,  
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény  
13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint  
az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény  
13.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva  
a következőket rendeli el:

**1.§** Nemeskolta község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2001. (X. 9.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: R.) 2.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.§ (1) A község területe jogalkalmazási szempontból belterületre és külterületre van felosztva, a bel- és külterület jelenlegi és tervezett határát a szabályozási tervek tartalmazzák.

(2) A belterület határát és a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számát az 1. melléklet tartalmazza.”

**2.§** A R. 6.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A község területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) előírt számú személygépkocsi elhelyezésének lehetőségét saját telken belül kell biztosítani.”

**3.§** A R. 10.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Épületeket a telken a 2. mellékletben megadott, vonatkozó mintalap szerint építésre kijelölt helyen, a szabályozási terven jelölt módon kell elhelyezni.”

**4.§** A R. 10.§ (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Lakókocsi, és sátor csak az OTÉK-ban meghatározott mértékig a falusias lakóterületre vonatkozó építési övezetekben, már beépített lakótelken állítható fel. Lakóterületen szálláshely szolgáltatásként négynél több lakókocsi vagy sátorhelyet csak hátsó kertben lehet elhelyezni, és annak területén a szomszédos telkek irányában 3 m széles zöldsáv (bokorsor) telepítésével kell védeni.”

**5.§** A R. 12.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A **KEL-SZ-30-4,5-700** lakóterületre vonatkozó építési övezeti előírás:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| a) beépítés módja:               | szabadon álló                           |
| b) előkert:                      | min 5,0 m                               |
| c) oldalkert:                    | min 3,0 m vagy az építménymagasság fele |
| d) hátsókert:                    | 6,0 m                                   |
| e) telek minimum szélessége:     | 14 m                                    |
| f) telek minimum mélysége:       | 20 m                                    |
| g) minimális telek terület:      | 700 m <sup>2</sup>                      |
| h) beépítési %:                  | 30%                                     |
| i) legnagyobb építménymagasság:  | 4,5 m                                   |
| j) legkisebb zöldfelület aránya: | 60 %                                    |
| k) szintterület sűrűség telekre: | 0,6.”                                   |

**6.§** A R. 14.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A falusias lakóterületre (FL) vonatkozó építési övezeti előírásokat az 5. melléklet tartalmazza.”

7.§ A R. 16.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„16.§ (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalra kerülő építmény esetén 3,0 m.

(2) A **TV-SZ-40-7,5-1200** településközpont vegyes területre vonatkozó építési övezeti előírás:

- a) beépítés módja: szabadonálló
- b) telek minimum szélessége: 18 m
- c) telek minimum mélysége: 30 m
- d) minimum telekterület: 1200 m<sup>2</sup>
- e) beépítési %: 40 %
- f) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- g) legkisebb zöldfelület aránya: 30 %
- h) szintterület sűrűség: 2,4.

(3) A **TV-SZ-30-7,5-1500** településközpont vegyes területre vonatkozó építési övezeti előírás:

- a) beépítés módja: szabadonálló
- b) telek minimum szélessége: 18 m
- c) telek minimum mélysége: 30 m
- d) minimum telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
- e) beépítési %: 30%
- f) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- g) legkisebb zöldfelület aránya: 30 %
- h) szintterület sűrűség: 2,4.

(4) A **TV-SZ-30-6,0-1500** településközpont vegyes területre vonatkozó építési övezeti előírás:

- a) beépítés módja: szabadonálló
- b) telek minimum szélessége: 18 m
- c) telek minimum mélysége: 30 m
- d) minimum telek terület: 1500 m<sup>2</sup>
- e) beépítési %: 30 %
- f) legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
- g) legkisebb zöldfelület aránya: 30 %
- h) szintterület sűrűség: 2,4.

(5) A **TV-O-30-6,0-1200** településközpont vegyes területre vonatkozó építési övezeti előírás:

- a) beépítés módja: oldalhatáron álló
- b) előkert: 5,0 m
- c) oldalkert: 6,0 m
- d) saroktelek esetén: 5,0 m (az utcával párhuzamosan)
- e) telek minimum szélessége: 18 m
- f) telek minimum mélysége: 30 m
- g) minimális telek terület: 1200 m<sup>2</sup>
- h) beépítési %: 30 %
- i) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- j) legkisebb zöldfelület aránya: 30 %
- k) szintterület sűrűség: 2,4.”

8.§ A R. 17.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„17.§ (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az üdülőterület lehet:

- 1. üdülőházas **ÜÜ** jelű
- 2. hétvégi házas **HÜ** jelű.

(3) Üdülőházas területen olyan épületek, üdültáborok és kemping helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(4) Üdülőházas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el 3,5 t-nál kisebb önsúlyú gépjárművek részére.

(5) Hétvégi házas területen:

- 1. legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek
- 2. a terület kiszolgálását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület
- 3. terület rendeltetésével összhangban lévő épület

4. sportéptítmény.

(6) Hétvégi házas területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el 3,5 t-nál kisebb önsúlyú gépjárművek részére.

(7) A területen egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el.”

**9.§** A R. 18.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18.§ (1) Az **ÜÜ-SZ-30-7,5-1500** üdülőházas területre vonatkozó építési övezeti előírás:

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| a) beépítés módja:              | szabadonálló                     |
| b) előkert:                     | 10,0 m                           |
| c) oldalkert:                   | 6,0 m                            |
| d) saroktelek estén:            | 15,0 m (az utcával párhuzamosan) |
| e) telek minimum szélessége:    | 22 m                             |
| f) telek minimum mélysége:      | 40 m                             |
| g) minimális telekterület:      | 1500 m <sup>2</sup>              |
| h) beépítési %:                 | 30 %                             |
| i) legnagyobb építménymagasság: | 7,5 m                            |
| j) legkisebb zöldfelület aránya | 40 %                             |
| k) szintterület sűrűség:        | 1,0.                             |

(2) A **HÜ-SZ-30-4,5-400** hétvégi házas területre vonatkozó építési övezeti előírás:

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| a) beépítés módja:               | szabadonálló                     |
| b) előkert:                      | 5,0 m                            |
| c) oldalkert:                    | 3,0 m                            |
| d) saroktelek estén:             | 15,0 m (az utcával párhuzamosan) |
| e) telek minimum szélessége:     | 13 m                             |
| f) telek minimum mélysége:       | 25 m                             |
| g) minimális telek terület:      | 400 m <sup>2</sup>               |
| h) beépítési %:                  | 30 %                             |
| i) legnagyobb építménymagasság:  | 4,5 m                            |
| j) legkisebb zöldfelület aránya: | 40 %                             |
| k) szintterület sűrűség:         | 0,2.”                            |

**10.§** A R. 20.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„20.§ (1) A megengedett legkisebb építménymagasság utcavonalon épületként megvalósuló építmény esetén 3,0 m.

(2) A **KK-SZ-10-K-5000** kastély vonatkozó építési övezeti előírás:

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| a) beépítés módja:               | szabadonálló                     |
| b) előkert:                      | 10,0 m                           |
| c) oldalkert:                    | 6,0 m                            |
| d) saroktelek estén:             | 15,0 m (az utcával párhuzamosan) |
| e) telek minimum szélessége:     | 22 m                             |
| f) telek minimum mélysége:       | 40 m                             |
| g) minimális telek terület:      | 5000 m <sup>2</sup>              |
| h) beépítési %:                  | 10 %                             |
| i) legnagyobb építménymagasság:  | kialakult                        |
| j) legkisebb zöldfelület aránya: | 70 %                             |
| k) szintterület sűrűség:         | 0,5.                             |

(3) A **KZ-SZ-5-7,5-15000** zöldfelületi területre vonatkozó építési övezeti előírás:

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| a) beépítés módja:              | szabadonálló                     |
| b) előkert:                     | 10,0 m                           |
| c) oldalkert:                   | 6,0 m                            |
| d) saroktelek estén:            | 15,0 m (az utcával párhuzamosan) |
| e) telek minimum szélessége:    | 50 m                             |
| f) telek minimum mélysége:      | 50 m                             |
| g) minimális telek terület:     | 15000 m <sup>2</sup>             |
| h) beépítési %:                 | 5 %                              |
| i) legnagyobb építménymagasság: | 7,5 m                            |

- j) legkisebb zöldfelület aránya: 90 %
  - k) szintterület sűrűség: 1,0.
- (4) A **KI-SZ-30-11,5-25000** idegenforgalmi területre vonatkozó építési övezeti előírás:
- a) beépítés módja: szabadonálló
  - b) telek min. szélessége: 100 m
  - c) telek min. mélysége: 100 m
  - d) minimális telek terület: 25000 m<sup>2</sup>
  - e) beépítési %: 30 %
  - f) legnagyobb építménymagasság: 11,5 m
  - g) legkisebb zöldfel. aránya: 40 %
  - h) szintterület sűrűség: 1,0.
- (5) A **TK** temető területre vonatkozó építési övezeti előírás:
- a) beépítés módja: szabadonálló
  - b) beépítési %: 5 %
  - c) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
  - d) legkisebb zöldfelület aránya: 50 %
  - e) szintterület sűrűség telekre: 1,0.”

**11.§** A R. 22.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Építménymagasság a toronyépítmények kivételével legfeljebb 4,5 m.”

**12.§** A R. 23.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„23.§ (1) A közlekedési és közmű területek kategorizálását, a biztosítandó építési területek szélességét a 6. melléklet tartalmazza.

(2) A közmű terület közművekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület, amely a közművek rendeltetésszerű működését biztosítja (tervezett szennyvíztisztító). Építményeket szabadon álló módon kell elhelyezni. Maximális építmény magasság 4,5 m.”

**13.§** A R. 24.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Gazdasági célú E jelű erdőterületek erdőművelés és vadgazdálkodás céljára és az ezeket szolgáló építmények elhelyezésére kijelölt területek. Ha a terület nagysága a 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladja, az övezetben

1. erdő fenntartás
2. vadgazdálkodás
3. védelem
4. szállítás

rendeltetési egységek helyezhetők el, legfeljebb a terület 0,5%-ának beépítésével.”

**14.§** A R. 26.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) **Általános mezőgazdasági** (árutermelő) övezetben **Má** területen az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei:

- a) Beépíthető telek területe szántó, gyeperő, kert művelési ág esetén:
  1. lakóépület: min. 10 ha telekterület esetén
  2. gazdasági épület: min. 5 ha telekterület esetén.
- b) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcs művelési ág esetén:
  1. lakóépület: min. 3000 m<sup>2</sup> telekterület esetén
  2. gazdasági épület: min. 720 m<sup>2</sup> telekterület esetén.
- c) Beépítettség max 3%, de gazdasági épület maximális alapterülete telkenként max. 500 m<sup>2</sup>, lakóépület alapterülete max. 200 m<sup>2</sup> lehet.
- d) Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,5 m.
- e) Beépítési mód szabadon álló, előkert min. 10,0 m.
- f) Az övezetben nagy létszámú és hígtrágyás állattartó telep a lakott vagy tervezett lakóterületektől minimum 1000 m-re létesíthető.”

**15.§** A R. 27.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezetben az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.

**16.§ A R. 28.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Utcafásítás:

- a) a meglévő 12-16 m közti szélességű utcákban a közművektől függően, a tervezett utcákban mindenesetben legalább egyoldali,
- b) a 16 m, vagy a feletti szélességű utcákban a közművek függvényében, a tervezett utcákban minden esetben legalább kétoldali fasor létesítendő.”

**17.§ A R. 28.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(5) Helyi jelentőségű védett természeti emlékek minősül a tervezési területen:

- a) evangélikus templom körüli 2 idős vadgesztenyefa, valamint 1 idős platán,
- b) római katolikus templom körüli idős gesztenyefák.”

**18.§ A R. 30.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(3) A község területén műemlékileg védett építmények, területek felsorolását az 1. függelék tartalmazza.”

**19.§ A R. 30.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(5) Az utcaszerkezet - belső úthálózat védelme érdekében helyi védelmet élvez a Szabadság és Petőfi S. utca vonalvezetése, valamint a templomok körüli teresedések, melyek történeti, használati és beépítési mód hatására alakultak ki.”

**20.§ A R. 30.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(6) A község területén helyi egyedi védelem alá vonandó épületek felsorolását a 2. függelék tartalmazza.”

**21.§ A R. 31.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) A település helyi jelentőségű természeti értékévé nyilvánítja:

- a) a római katolikus templom körüli 13 idős fát; 147 hrsz,
- b) az evangélikus templom körüli 2 vadgesztenye és 1 platán fát - 98 hrsz;
- c) a Vidos kastély idős faállományát (idős hárs, kőris fasort) - 171/1; 171/2; 194 hrsz.”

**22.§ A R. 32.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) Az önkormányzat sajátos jogintézményekként a településrendezési kötelezettség körébe tartozó beültetési kötelezettséget és elővásárlási jogot írja elő.”

**23.§ A R. 32.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) A beültetési kötelezettség hatálya alá a következő telkek szabályozási terven meghatározott területei tartoznak:

1. 0103 hrsz telkek körül a jelölt helyen 15,0 m szélességben,
2. 079/4 hrsz telkekből kialakítandó idegenforgalmi terület belső határa mentén 30 m szélességben a jelölt helyeken,
3. 096/5 hrsz telkekből kialakítandó zöldfelületi terület D-i határa mentén 15 m szélességben.”

**24.§ A R. 32.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(3) A beültetési kötelezettség alá eső területen az alábbi minimális növényzetet kell biztosítani:

1. terület gyepesítését,
2. a telepítési sávban gyümölcs vagy más fafajokkal megvalósítandó növénytelepítés.”

**25.§ A R. 33.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:**

„33.§ (1) Az önkormányzat az e §-ban foglalt építési beruházás teljesüléséhez kötött építési tilalom alkalmazását rendeli el.

(2) Az elrendelés oka a tervezett fürdő beruházás tényleges megvalósulásához kötött üdülőfejlesztés támogatása.

(3) Az építési tilalmat mindaddig fennmarad, amíg a tényleges fürdő beruházás építése meg nem kezdődik és annak folyamatos építése nem biztosított.

(4) Az építési tilalom hatálya alá a 096/3. hrsz-ú telekre kialakítandó Szabályozási Terven hétvégi házas üdülőterületnek jelölt terület tartozik, mely tekintetében az önkormányzat elrendeli az építési tilalmat a tényleges településfejlesztés összehangolt megvalósulása érdekében.”

26.§ A R. 35.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendelet:

- a) 1. melléklete a belterület határát, valamint a belterületbe vonandó telkek helyrajzi számát,
- b) 2. melléklete a beépítési mintalapokat,
- c) 3. melléklete Nemeskolta község belterületi Szabályozási tervét,
- d) 4. melléklete Nemeskolta község külterületi Szabályozási tervét,
- e) 5. melléklete a falusias lakóterületre vonatkozó építési övezeti előírásokat,
- f) 6. melléklete a közlekedési és közmű területek kategorizálását, a biztosítandó építési területek szélességét

tartalmazza.”

27.§ A R. 30.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

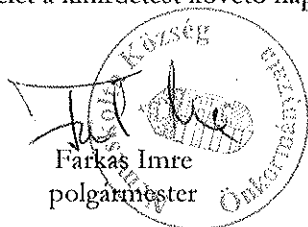
„(8) A 07. hrsz út menti kereszt egyedi védelmet élvez.”

28.§ A R. az 1-2. melléklettel és az 1. függelékkel egészül ki.

29.§ (1) Hatályát veszti az R. 4.§-a, 7.§ (1) és (3)-(6) bekezdése, 9. § (1) és (2) bekezdése, 10.§ (9) bekezdése, 11.§ (5) bekezdése, 14.§ (5) és (6) bekezdése, 15.§ (6) bekezdése, 21.§ (1) bekezdése, 22.§ (4) bekezdése, 25.§ (3) bekezdése, 26.§ (2) bekezdése, 27.§ (3) bekezdése, 29.§-a, 30.§ (1)-(2), (4) és (7) bekezdése, 31.§ (2) és (3) bekezdése, 32.§ (7) bekezdése, 34.§-a, és 35. § (1) bekezdése.

(2) Hatályát veszti a R. 10.§ (11) bekezdésében a „stb...” szövegrész, 11.§ (3) bekezdésében a „31.§ (2) bekezdésében előírtak” szövegrész és a 15.§ (4) bekezdésben a „31.§ (2) bekezdésében előírtak” szövegrész.

30.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.




Farkas Imre  
polgármester



Dr. Varga Krisztina  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2016. december 14. napján kihirdetésre került.



Dr. Varga Krisztina  
jegyző

1. melléklet a 22/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

5. melléklet a 4/2001. (X. 9.) önkormányzati rendelethez

**A falusias lakóterületre vonatkozó övezeti előírások**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság  (m)	kialakítható minimális telekterület- méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége  (m)	maximális beépítettség  (%)	min. zöld  %	szingterület sűrűség telekre
2.	FL	O	4,5	900	12	30	40	0,5
3.		SZ	4,5	900	14	30	40	0,5
4.		SZ	7,5	900	14	30	40	0,5
5.		Z	4,5	900	10	30	40	0,5

2. melléklet a 22/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

6. melléklet a 4/2001. (X. 9.) önkormányzati rendelethez

**A közlekedési és közmű területek kategorizálását,  
a biztosítandó építési területek szélessége**

	A	B	C	D	E	F
1.	út megnevezés	települési út kategória/kezelő	hrszt. (meglévő)	közúti ME szerinti út kategória	védőtávolság	építési terület (szab. szélesség)
2.	8703. j. országos mellékút	összekötő út/ állami út	0127.	K.II.b.A.	50-50 m	30,0m
3.	8442 j. országos mellékút	összekötő út/ állami út	07., 071/2.	K.II.a.A.	50-50 m	22,0-30 m
4.	8442 j. országos mellékút	összekötő út/ helyi önk. út	34/1., 173/3., 173/1., 100/2., 0101/18.	B.III.b.	-	12,60-22,0 m
5.	tervezett gyűjtőút	gyűjtőút/ helyi önk. út	0109., 0100., 0101/20.	K.II.a.A- B.III.a.A	-	22,0 m
6.	lakóutak	kiszolgáló út/ helyi önk. út	60., 34/2., 21., 53., 79., 173/8., 144., 137., 119/6., 078/1., 172.	B.III.b.	-	10,50-22,0 m
7.	mezőgazdasági út	kiszolgáló út/ helyi önk. út	021., 014., 05., 064/1., 02/3., 068/6.	K.III.b.C	-	min. 12,0 m



1. függelék a 22/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

1. függelék a 4/2001. (X. 9.) önkormányzati rendelethez

**A község területén műemlékileg védett építmények,  
műemlékké nyilvánítandó építmények felsorolása**

1. A község területén műemlékileg védett építmények:
  - a) Vidos kastély **Műemlék (7966)** 171/1; 171/2 hrsz;
  - b) Béke u. 20. **Műemlék (7965)** 57/3 hrsz;
  
2. A község területén műemlékké nyilvánítandó építmények:
  - a) evangélikus templom
  - b) lelkeszi ház
  - c) Szt. Márton római katolikus templom

2. függelék a 22/2016. (XII. 14.) önkormányzati rendelethez

2. függelék a 4/2001. (X. 9.) önkormányzati rendelethez

### **A község területén helyi egyedi védelem alá vonandó épületek felsorolása**

1. Helyi egyedi védelem alá vonandó épületek:
  - a) Szabadság. u. 59. hsz (107 hrsz)
  - b) Dózsa György u. 16. hsz. (126 hrsz)
  - c) Béke u. 26. hsz. (58 hrsz)
  - d) Dózsa Gy. u. 10. hsz. (125 hrsz).