

LT-PLAN BT  
Épület- és településtervezés  
Tatabánya, Tátra u. 1/A  
2804 Tatabánya, Pf. 406.

NAGYIGMÁND NAGYKÖZSÉG  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
2006

**Nagyigmánd Nagyközség Önkormányzata Képvisel testületének  
15/2006. (IX.16)Kt. rendelete  
a helyi építési szabályzatról<sup>1</sup>**

Nagyigmánd nagyközség önkormányzatának képvisel testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

- 1.§** (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Nagyigmánd nagyközség teljes közigazgatási területére.  
(2) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, b víteni, felújítani, helyreállítani, korszer síteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékletei, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) rendelkezési szerint szabad.  
(3) E rendelet területi és tárgyi hatályát érint en minden természetes és jogi személyre nézve kötelező el írásokat tartalmaz.

**2. A szabályozás elemei**

- 2.§** (1) A község közigazgatási területe bel- és külterületre oszlik meg. A belterületi határ a szerkezeti terven jelöltek szerint módosítható.  
(2) A tervezett területfelhasználás illetve telekalakítás végrehajtásáig a jelenlegi területhasznosítás engedélyezett, de bárminem hatósági engedély (építési, telekalakítási, stb.) csak a szabályozási tervek figyelembevételével adható ki.  
(3) A szabályozás elemei elsőrendűek vagy másodrendűek.  
a) Elsőrendű szabályozási elemek:  
aa) területfelhasználási egység határa  
ab) területfelhasználási egység megnevezése  
  
b) Másodrendű szabályozási elemek:  
ba) szabályozási vonal  
bb) építési övezet, övezet határa, jele  
bc) építési övezet, övezet beépítési paraméterei  
bd) véd távolságok  
be) építési helyek  
  
(4) Elsőrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szerkezeti terv és a szabályozási terv együttes módosításával történhet.  
(5) Másodrendű szabályozási elemek megváltoztatása a szabályozási terv módosításával történhet.

**3. Területfelhasználás**

- 3.§** (1) Beépítésre szánt területek:  
a) lakóterületek:  
aa) kisvárosias lakó  
ab) kertvárosias lakó,

---

<sup>1</sup> Egységes szerkezetben a 16/2007. (X.18.) és a 17/2015. (XII.20.) önkormányzati rendeletekkel.

- ac) falusias lakó,
- b) egyes területek: központi vegyes,
- c) gazdasági terület: ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági  
cb) ipari gazdasági  
cc) mez gazdasági üzemi
- d) üdül terület: üdül házas
- e) különleges terület: ea) rekreációs terület,  
eb) temet ,

- (2) Beépítésre nem szánt területek:
- a) közlekedési és közm terület
  - b) zöldterület: közpark
  - c) erd terület: a) védelmi rendeltetés  
b) gazdasági rendeltetés
  - d) mez gazdasági: da) általános mg. terület  
db) általános mg. terület széler m parkkal  
dc) kertes mg. terület  
de) korlátozott funkciójú mg. terület
  - e) vízgazdálkodási terület: tó, vízfolyás

## II. Fejezet

### Beépítésre szánt területek szabályozása

#### 4. Lakóterületek szabályozása

- 4. § (1) Kisvárosias lakóterület (Lk)** tömbtelkes, többszintes lakóházak és sorgarázsok telekcsoportja.  
Lakóépületen kívül elhelyezhet k ebben az építési övezetben az OTÉK 12. §-ban meghatározott építmények is.

(Lk) O, Sz/40/7,5/1000 jel építési övezet  
Kialakítható telekterület: min. 1000 m<sup>2</sup>, lakóház és 300 m<sup>2</sup> sorgarázs esetén  
Beépítési mód: oldalhatáron álló  
Beépítettség: max. 40 % lakóház és 50% sorgarázs esetén  
Építménymagasság: max. 7,5 m lakóház és 3,5 m sorgarázs esetén  
Zöldfelület: min. 20 % lakóház esetén  
Építési hely: el kert: min. 5 m lakóház esetén  
Állattartó épület és gazdasági célú melléképület nem létesíthet . Garázs sorgarázs jelleggel építhet , a fenti paraméterek szerint, több garázsnak közös telek kialakításával, közúti csatlakozással.

- (2) **Kertvárosias lakóterület (Lke)** a kistelkes bels telektömbök területe.  
Lakóépületen kívül elhelyezhet k ebben az övezetben az OTÉK 13. §-ban meghatározott építmények is.

- a) (Lke) O/30/ 4,5/ 800 jel építési övezet, illetve Lke-1  
Kialakítható telekterület: min. 800 m<sup>2</sup>, kialakítható telekszélesség min. 18 m  
Beépíthet telekterület: min. 600 m<sup>2</sup>, beépíthet telekszélesség min. 12 m  
Beépítési mód: oldalhatáron álló  
Beépítettség: max. 30 %  
Építménymagasság: max. 4,5 m  
Zöldfelület: min. 50 %  
Építési hely: el kert: min. 5 m,  
oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint,

min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m, vagy keskenyebb telekszélesség esetén

hátsóker: min. 10 m az 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén,  
min. 20 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén.

Állattartó vagy m hely (vállalkozási) épület beépíthet alapterülete max. a telekterület 5% -a. (A 30%-on belül.)

b) (Lke) O/ 30/ 4,5/ 500 jel építési övezet illetve Lke-2

Kialakítható telekterület: min. 500 m<sup>2</sup>, kialakítható telekszélesség min. 16 m

Beépíthet telekterület: min. 300 m<sup>2</sup>, beépíthet telekszélesség min. 12 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: max. 30 %

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 50 %

Építési hely: el kert: min. 5 m általános esetben,

kiépült utcákon a kialakult homlokzatvonal szerint

oldalkert: min. 6 m, ill. OTÉK 36. § szerint

min. 4 m a kialakult beépítéseknél 14 m vagy keskenyebb telekszélesség esetén

hátsóker: min. 6 m a 40 m-nél kisebb telekhosszúság esetén

min. 15 m a 40 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén

Állattartó vagy m hely (vállalkozási) épület beépíthet alapterülete max. a telekterület 5% -a. (A 30%-on belül.)

(3) **Falusias lakóterületek (Lf)** a település külterületéhez kapcsolódó illetve bels nagytelkes kertes családiházak építési övezetei.

Lakóépületen kívül elhelyezhet k ebben az övezetben az OTÉK 14. §-ban meghatározott építmények is. (Gazdasági épület, pince, stb.)

(Lf) O/ 30/ 4,5/ 1000 jel építési övezet.

Kialakítható telekterület: min. 1000 m<sup>2</sup>, kialakítható telekszélesség min. 20 m

Beépíthet telekterület: min. 600 m<sup>2</sup>, beépíthet telekszélesség min. 16 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: max. 30 %

Építménymagasság: max. 4,5 m

Zöldfelület: min. 40 %

Építési hely: el kert: 5 m általános esetben, új telekalakításnál,

kiépült utcában a kialakult homlokzatvonal szerint,

oldalkert: 6 m

hátsóker: 6 m az 50 m-nél kisebb telekmélység esetén,

12 m az 50 és 100 m közti telekmélység esetén,

25 m a 100 m-nél nagyobb telekmélység esetén.

(4) Lf területen belül a Jókai utca 1-15 számú lakótelkek esetén az el kert eltér módon min. 10 m.

(5) Amennyiben telekosztással alakítanak ki új telket, az így kialakított telkek mindegyike meg kell feleljen az el írt minimális telekterületnek.

(6) A Pápai József utcáról nyitott, tervezett véderd vel határos teleksor csak a véderd telepítése után építhet be. (Lásd szabályozási tervet.)

## 5. Vegyes területek

**5. § (1) Központi vegyes terület (Vk)** a község központi térségében lévő telektömbök építési területe, amely jellemzően intézményi vagy vegyes funkciójú. Lakó-, intézményi-, kereskedelmi-stb. építmények önálló rendeltetési egységeit egy telektömbben esetleg egyetlen telken. A (Vk) területen lévő parkfelületek nem önálló területfelhasználási egységként, hanem zöldfelületként jelennek meg.

(2) A (Vk) területen elhelyezhető mindaz, amit az OTÉK 16. §-a nevesít.

(3) (Vk) O,Sz/30/9,0/1000 jelű építési övezet, illetve Vk-1

Kialakítható telekterület: min. 1000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: oldalhatáron álló illetve szabadonálló

Beépítettség: max. 30 %

Zöldfelület: min. 40 %

Építménymagasság: max. 9,0 m intézmény esetén, max. 4,5 m lakóépület esetén

Építési hely: el kert: a kialakult utcavonal szerint, illetve 5. m

oldalkert: min. 6 m. ill. OTÉK 36. § szerint

hátsókert: min. 10 m az 50 m-nél kisebb telekhosszúság esetén,

min. 25 m az 50 m-nél nagyobb telekhosszúság esetén.

(4) (Vk) O/30/9,0/500 jelű építési övezet, illetve Vk-2

Kialakítható telekterület: min. 500 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség: max. 30 %

Zöldfelület: min. 40 %

Építménymagasság: max. 7,5 m intézmény esetén, max. 4,5 m lakóépület esetén

Építési hely: el kert: a kialakult utcavonal szerint,

oldalkert: min. 6 m. ill. OTÉK 36. § szerint

(5) (Vk) Z/60/6,0/100 jelű építési övezet, illetve Vk-3

Kialakítható telekterület: min. 100 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: zárt sorú

Beépítettség: max. 60 %

Zöldfelület: min. 10 %

Építménymagasság: max. 6,0 m

Építési hely: el kert: a kialakult utcavonal szerint.

(6) (Vk) Sz, Z/60/6,0/200 jelű építési övezet, illetve Vk-4

Kialakítható telekterület: min. 200 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló és zárt sorú

Beépítettség: max. 60 %

Zöldfelület: min. 10 %

Építménymagasság: max. 6,0 m

Építési hely: el kert: min. 5 m

hátsókert: min. 6 m.

(6a) (Vk) SZ/40/9,0/1000 jelű építési övezet, illetve Vk-5

*Kialakítható terület: 1000 m<sup>2</sup>*

*Beépítési mód: szabadonálló*

*Beépítettség: max. 40 %*

*Zöldfelület: min. 30 %*

*Építménymagasság: 9,0 m*

*Építési hely: el, oldal és hátsó kert 3-3 m*

(7) (Vk) területen belül állattartó épület nem építhető (lakótelken sem).

- (8) A József Attila utca mentén kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó egységek építhetők, de ennek feltétele a jelenlegi tölt állomás fejpületének bontása, átépítése az egységes utcakép jegyében.

## 6. Gazdasági terület

- 6.§ (1) A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, ipari gazdasági területek és mezőgazdasági üzemi gazdasági területek lehetnek.

- (2) **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)** az OTÉK 19. §-ában meghatározott gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgáló övezet.

- a) A (Gksz) Sz/40/7,5/3000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 3000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 40 %

Építménymagasság: max. 7,5 m

Zöldfelület: min 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő, illetve védzöld a szabályozási terv szerint

Építési hely: el-, oldal és hátsó kert min. 5-5 m illetve védzöld sáv szerint

- b) A Concó patak menti (Gksz) területek paraméterei azonosak a 2/a ponttal, de a max. beépítettség csak 30% természetvédelmi szempont miatt.

- c) A (Gksz) Sz/50/9,0/5000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 5000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 50 %

Építménymagasság: max. 9,0 m

Zöldfelület: min 20 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő, illetve védzöld a szabályozási terv szerint

Építési hely: el-kert védzöld szerint

oldalkert min. 10 m

hátsó kert min. 15 m.

- (3) **Ipari gazdasági terület (Gip)** az OTÉK 20. §-ban meghatározott gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgáló övezet. (Egyéb ipari terület)

- a) (Gip) SZ/50/12,0/10000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min 10000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max 50%

Építménymagasság: általánosan max. 12,0 m, de technológiai szükségesség miatt meghaladható.

Zöldfelület: min 25 %, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő.

Építési hely: el-kert 10 m, oldal- és hátsókert 6-6 m.

- b) A Bajcsy Zs. úti takarmánykeverő paraméterei azonosak, de a beépítettség max. 30% a lakóterületre való tekintettel.

- c) A (Gip) SZ/50/12,0/5000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min 5000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max 50%

Építménymagasság: általánosan max 12,0 m, de technológiai szükségességből meghaladható.

Zöldfelület: min 25%, ezen belül a telekhatár mentén körben fasor telepítendő.

Építési hely: el kert 8 m, oldal- és hátsókert 6-6 m. A 03/16 és 03/20 hrsz. telkek esetében a közigazgatási határ mentén az oldalkert kialakult, 0 m.”

d) A (Gip) SZ/50/10,5/1000 jel építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható terület: min. 1000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 50 %

Építménymagasság: 10,5 m

Zöldfelület: min. 25 %

Építési hely: el , oldal és hátsó kert 1-1 m a 0289/2 hrsz. telken, a b vítményén 5-5 m.

#### (4) Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület

a) Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület (Gm) a mezővelésből kivett mezőgazdasági majorok és mezőgazdasági üzemi jellegű építmények elhelyezése céljából kijelölt terület.

b) A területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás üzemi építményei helyezhetők el. Elhelyezhetők még az előzőekben felsorolt építményekkel közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból összeegyeztethető kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, továbbá szolgálati lakás is.

c) Az (Gm) Sz/20/7,5/3000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 3000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 20%

Építménymagasság: max. 7,5 m

Zöldfelület: min. 30% (ezen belül a telekhatár mentén kötelezően fa- és cserjesor telepítendő)

Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert min. 10-10 m.

### 7. Üdülőházas üdülőterület

7. § (1) Üdülőházas területen (Üü) olyan üdülőépületek, üdülőtáborok, kempingek, közösségi horgászház, sportlétesítmények és a szabadidőeltöltését és a turizmust szolgáló egyéb építmények helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak és amelyek túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

a) Az (Üü) Sz/20/7,5/5000 jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Kialakítható telekterület: min. 5000 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség: max. 20%

Építménymagasság: max. 7,5 m

Zöldfelület: min. 40%

Építési hely: előkert, oldalkert, hátsókert min. 10 m

Közmezővesítettség mértéke: részleges (saját szennyvíztároló)

### 8. Különleges területek

8. § (1) Különleges terület a szabályozási terv szerint lehatárolt

a) rekreációs terület (K<sub>R</sub>)

b) temető (K<sub>T</sub>)

- (2) **Rekreációs (K<sub>R</sub>)** szabályozott területén a szálláshely, vendéglátás, kikapcsolódás célú építmények alakíthatók ki.
- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Beépíthető és kialakítható telek területe:             | min. 10000 m <sup>2</sup>           |
| Beépítési mód:   | szabadonálló és oldalhatáron álló   |
| Beépítettség:  | max. 30%                            |
| Építménymagasság:                                      | max. 6,0 m                          |
| Építési hely: el kert, oldalkert (szabadonálló esetén) | min. 10-10 m, illetve védő zöld sáv |
- (3) **Temetők (K<sub>T</sub>)** szabályozott területén csak a rendeltetésüknek megfelelő építmények alakíthatók ki a következő feltételekkel:
- |  |   |
|--|---|
| Beépíthető és kialakítható telek területe: | min. 10000 m <sup>2</sup> , illetve kialakult |
| Beépítési mód:                             | szabadonálló                                  |
| Beépítettség:                              | max. 10%                                      |
| Építménymagasság:                          | max. 6,0 m                                    |
| Építési hely: el kert, oldalkert           | min. 5-5 m                                    |
- A temetők 50 m-es védőtávolságán belül a temetők nyugalma zavaró vagy kegyelet sértő tevékenység nem engedélyezhető.

### III. Fejezet Beépítésre nem szánt területek szabályozása 9. Közlekedési és közmű területek

- 9. §** (1) A szabályozási terv a belterületen megkülönböztetett szabályozási szélességgel nem jelölt, kialakultnak elfogadott és szabályozási vonallal és szabályozási szélességgel jelölt kialakítandó közlekedési és közmű területet. (KÖu)
- (2) A külterületen **közútként (KÖu)** az országos közutakat és a helyi gyűjtőutak területét szabályozzuk. Megkülönböztetünk tervezett telekterületet és védőtávolságot. A 13. sz. f út gyorsforgalmi útnak tervezett, szabályozási szélesség 60 m.
- (3) A közlekedési és közmű területen az OTÉK 26. § (3) szerinti építmények helyezhetők el.
- (4) A belterületen 5 szabályozási szintet különböztetünk meg.
- országos mellékutak: Tárkányi út, Győri út, Ácsi út, József A. út, Kossuth L. utca, Szendi út, Jókai utca, Bajcsy Zs. út: 16-22-30 m,
  - gyűjtőutak: Ördöghegyi út, Esze Tamás utca és 0294/8 hrsz. út: 22 m,
  - lakóutak, kiszolgálóutak: 12-14-16-22 m,
  - egyirányú, vegyes forgalmú utak: 6-9 m,
  - gyalogos út: 3-6 m.
- (5) A terven jelölt szabályozási szélességek minimumként értelmezendők. Ha a telekalakítás úgy kívánja, több lehet, kevesebb nem.
- (6) Az új utaknál a közművek úgy rendezendők a telken belül, hogy az utak mellett legalább egy oldalon fasor legyen telepíthető.
- (7) A beavatkozásként értelmezhető szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra. Végrehajtása folyamatos, a két fél megegyezése függvényében ütemezhető. A szabályozással érintett telkeken azonban semmilyen telekalakítási-, építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.



- (8) A lakó-, gazdasági és különleges területek esetén a parkolást telken belül kell megoldani. A központi vegyes intézmények és temetők esetében vagy a telken belül, vagy az önkormányzat által meghatározott közterületen kell a parkolót kialakítani egyedi tervezés és engedélyeztetés szerint.
- (9) A 13 út fejlesztése során a Jókai utcai bejárat két oldalán zajvédő fal telepítendő környezetvédelmi terv alapján.
- (10) A Komárom-Székesfehérvár vasút korszerűsítése, fejlesztése esetén járulékos beruházként zajvédő falat kell építeni az Arany J. utca - Vasút utca mentén környezetvédelmi méretezés szerint.

## **10. Zöldterületek**

**10. § (1) Zöldterület (Z)** a közparkként szabályozott közterület.

- (2) Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (3) Közpark területén az OTÉK 27. § szerinti építmények legfeljebb 3,5 méter homlokzatmagassággal alakíthatók ki a terület 2% -ának mértékéig.
- (4) A beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területeken a fejlesztés, építés miatt kivágandó fák pótlásáról telken belül vagy közterületen gondoskodni kell a telek tulajdonosának. A kivágandó fák helyett elnevelt fákat kell telepíteni. A kötelezően elültetendő fák törzsátmérője összegének a kivágott fa 1 m magasságában mért törzsátmérője 1,5-szeresének kell lennie.

## **11. Erdőterület**

**11. § (1) Erdőterület** a szabályozási tervlapon E jellel szabályozott meglévő erdő, továbbá a település-szerkezeti terv szerint erdősítésre kijelölt területfelhasználási egység.

- (2) Az erdősítésre kijelölt területen a mezőgazdasági használat, korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
- (3) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából
  - a) védelmi (Ev),
  - b) gazdasági (Eg),
 övezetekre tagolódik.
- (4) A szabályozási terven védelmi erdőövezetként (Ev) szabályozott területen épület nem létesíthető. Az OTÉK 32.§ szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőterület védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (5) Gazdasági rendeltetésű erdőterületén (Eg) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetészerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:
 

Beépíthető telek területe:	10 ha (100 000 m <sup>2</sup> )
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség:	max. 0,1%
Építménymagasság:	max. 4,5 m

## **12. Mezőgazdasági terület**

**12. § (1) Mezőgazdasági terület** az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:

- a) általános mez gazdasági terület (Má)
  - b) általános mez gazdasági terület széler m parkkal
  - c) kertés mez gazdasági terület (Mk)
  - d) korlátozott funkciójú mez gazdasági terület (Mko)
- (2) A min. kialakítható telekterület alól felmentést jelent, ha nem adás-vétel útján alakul ki, hanem pl. osztatlan közös telek osztása-nevesítése, kárpótlás, tagi rész, stb.

### 13. Általános mez gazdasági terület

- 13. §** (1) Általános mez gazdasági területen (Má) a növénytermesztés az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhet el.
- (2) Általános mez gazdasági területen Má1 övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
- |  |            |                                     |
|--|------------|-------------------------------------|
| Beépíthet telek területe:              |            |                                     |
| gazdasági épület esetén:               |            | min. 10 000 m <sup>2</sup> (1 ha)   |
| lakóépület esetén:                     |            | min. 100 000 m <sup>2</sup> (10 ha) |
| Kialakítható legkisebb telek területe: |            | min. 10 000 m <sup>2</sup>          |
| Beépítési mód:                         |            | szabadonálló                        |
| Beépítettség mértéke:                  |            | max. 3%                             |
| Épület építménymagassága:              |            | max. 7,5 m                          |
| Építési terület:                       | el kert:   | min. 10 m                           |
|  | oldalkert: | min. 10 m                           |
- (3) Általános mez gazdasági területen az Má2 övezetben az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
- |  |            |                                     |
|--|------------|-------------------------------------|
| Beépíthet telek területe:              |            |                                     |
| gazdasági épület esetén:               |            | min. 3000 m <sup>2</sup>            |
| lakóépület esetén:                     |            | min. 6000 m <sup>2</sup>            |
| Kialakítható legkisebb telek területe: |            | min. 3000 m <sup>2</sup>            |
| Beépítési mód:                         |            | szabadonálló                        |
| Beépítettség mértéke:                  |            | max. 3%, ebb 1 lakóépület max. 1,5% |
| Épület építménymagassága:              |            | max. 7,5 m                          |
| Építési terület:                       | el kert:   | min. 10 m                           |
|  | oldalkert: | min. 10 m                           |
- (4) Az általános mez gazdasági terület övezeteiben, ha a családi vállalkozás tagjainak tulajdonában álló telkek (term földterületek) összes területe eléri a 20 ha-t, akkor az egyik legalább 1 ha terület telken az (1) bekezdés szerinti építmények a következő feltételekkel is elhelyezhetők:
- |                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| A beépíthet telek területe: | 10000 m <sup>2</sup> |
| A beépítési mód:            | szabadonálló         |
| Beépítettség:               | max. 20 %            |
| Épület építménymagassága:   | max. 7,5 m           |
| Az építési terület:         | el kert: min. 10 m   |
|                             | oldalkert: min. 10 m |
- (5) Az Má-sz jel övezet területén széler m -tornyok is létesíthetők. Gazdasági épületek és lakóépületek az Má2 övezetre vonatkozó el írások és ezen bekezdés el írásainak együttes alkalmazásával, széler m -tornyok pedig a következő véd távolságok betartásával létesíthetők:
- a) Széler m -torony és mez gazdasági területen lev lakóépület között a legkisebb véd távolság 400 m.

- b) Széler m -torony és gazdasági terület, mez gazdasági épület között a legkisebb véd távolság 150 m.
- c) Széler m -torony lakóterülett l, üdül területt l legalább 800 m véd távolság biztosításával létesíthet .
- d) Széler m -torony nagyfeszültség légvezetékt l legalább 80 m, termékvezetékt l legalább 50m távolságban létesíthet .
- e) Vasút területét l és szabályozott országos mellékutaktól 50 m véd távolságon belül széler m torony nem létesíthet .
- f) A széler m -toronyok a közigazgatási határ mentén úgy helyezhet k el, hogy a szomszédos települések határos jelenlegi területfelhasználását, és jelenlegi helyi építési szabályzatuk szerinti (vagy annak hiányában OTÉK szerinti) övezeti építési lehet ségeit nem korlátozhatják.
- g) Erd területt l legalább 25 m véd távolság biztosítandó.
- h) Kertes mez gazdasági területt l széler m torony 300 m-re létesíthet .  
(A véd távolságok a torony tengelyét l értend k.)

#### **14. Kertes mez gazdasági terület**

**14. § (1)** Kertes mez gazdasági terület a vegyes kert-, sz l -, gyümölcsgazdálkodást és a pihenést szolgáló Mk jellel szabályozott mez gazdasági terület.

(2) Kertes mez gazdasági terület övezeteiben elhelyezhet egy gazdasági épület, amely ideiglenes tartózkodásra is alkalmas présház, gyümölcs-, terménytároló lehet, elhelyezhet továbbá pince.

(3) A Mk1 övezetben az építményelhelyezés feltételei a következ k:

Beépíthet telek területe:	min. 720 m <sup>2</sup>
Kialakítható legkisebb telek területe:	min. 1500 m <sup>2</sup>
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Beépítettség mértéke:	max. 3%, de legfeljebb 60 m <sup>2</sup>
Épület építménymagassága:	max. 4,5 m
Építési terület:	el kert: min. 5 m
	oldalkert: min. 6 m

(4) A Mk2 övezetben az építményelhelyezés feltételei a következ k:

Beépíthet telek területe:	min. 3000 m <sup>2</sup>
Kialakítható legkisebb telek területe:	min. 3000 m <sup>2</sup>
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség mértéke:	legfeljebb 90 m <sup>2</sup>
Épület építménymagassága:	max. 4,5 m
Építési terület:	el kert: min. 5 m
	oldalkert: min. 3 m

#### **15. Korlátozott funkciójú mez gazdasági terület**

**15. § (1) Korlátozott funkciójú mez gazdasági terület (Mko)** a vízfolyások mentén lévő vízmin ségvédelmi szempontból érzékeny és a védett természeti területeken lévő mez gazdasági terület.

(2) (Mko)1 korlátozott funkciójú mez gazdasági területen épület nem helyezhet el.

(3) (Mko)2 korlátozott funkciójú területén csak a legeltetéses állattartást esetleg lovassportot kiszolgáló gazdasági-, szociális és lakó épületek alakíthatók ki.

Az épületek kialakításának feltételei:

Beépíthet és kialakítható telek területe	min. 50000 m <sup>2</sup> (5 ha)
Beépítési mód	szabadonálló
Beépítettség mértéke	1,0 %
Építménymagasság	max 6,0 m
Építési terület: el kert, oldalkert, hátsó kert	min. 10 m

Az övezetben csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájbaill , nyeregtet s épületek építhet k.

## 16. Vízgazdálkodási terület

**16. § (1) Vízgazdálkodási terület a vízfolyások (V) és a halastavak (Vh) területe.**

- (2) Vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények helyezhet k el, külön jogszabály szerint.

## IV. Fejezet Környezetvédelmi szabályozás

**17. § (1)** Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági el írásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mérték káros hatást a környezetükre.

A káros környezeti hatás értékét a területen már meglév "háttér" értékekkel együtt kell figyelembe venni.

A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a leveg tisztaságának védelme és a vízmin ség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

- (2) Közm pótló berendezés csatornázott területen nem tervezhet .
- (3) A belterületen olyan létesítmény nem tervezhet , amely zajvédelmi szempontból véd távolság betartását igényli.
- (4) Épület csak olyan telken helyezhet el, amelynek
- a) közterületr l vagy magánútról gépjárm vel közvetlenül történ megközelíthet sége,
  - b) a rendeltetésszer használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén technológiai víz),
  - c) a keletkez szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,
  - d) a használat során keletkez hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetve leg házilagos komposztálásának a lehet sége biztosított, valamint
  - e) a rendeltetésszer használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése az OTÉK 42. §-ban el írtak szerint biztosítható.
- (5) A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethet k, illetve építhet k, amelyek légszennyez anyag-kibocsátása nem haladja meg a tevékenység vagy az építmény helye szerinti kibocsátási határértékeket.
- (6) Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységekt l származó zaj megengedett egyenérték A-hangnyomásszintjei :
- a) lakóterület településközpont vegyes területen (iskola, óvoda):  
nappal - 50 dB  
éjjel - 40 dB

- b) családiház lakóterületen
    - nappal - 50 dB
    - éjjel - 40 dB
  - c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen
    - nappal - 60 dB
    - éjjel - 50 dB
- (7) Talajvédelmi létesítmények területén építmény nem helyezhető el.
  - (8) A földfeltöltéshez használt anyagokat a felhasználásuk előtt minősíteni kell.
  - (9) Hígtrágya-tárolók szigeteléssel létesíthetők.
  - (10) A település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny kategóriába tartozik.
  - (11) A fejlesztésre szánt mezőgazdasági területen a tényleges beépítésig hasznosítási kötelezettség áll fenn.
  - (12) Az élő vizeket terhelő szennyüzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fegyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
  - (13) A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása szennyvíztisztító telepen lehetséges.
  - (14) A felszíni vizekbe csak a 3. vízminőségvédelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető.
  - (15) Levegőtisztaságvédelmi szempontból Nagyigmánd az „F” zóna csoportba tartozik, ezért ennek megfelelő határértékeket kell betartani.
  - (16) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben, előírások szerint kell tervezni és végrehajtani.

## V. Fejezet Közmű létesítmények

- 18. §** (1) A meglévő és tervezett vezetékek és műtárgyak számára
- a) vízellátás
  - b) szennyvíz elvezetés
  - c) csapadékvíz elvezetés
  - d) vezetékös gázellátás
  - e) távközlés
- a helyigényt a közterületen, elsősorban az utak szabályozási szélességében kell biztosítani, külterületi közutak mentén vezetett közművezetékek elhelyezését a közútkezelőjével való egyeztetés alapján lehet elhelyezni.
- (2) A tervezett új telkek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakoztatandók, ennek hiányában az érintett közművezetékek szolgalmi jogának rendezése szükséges.
  - (3) A belterületi építési telkeken új közműpótló berendezés már nem engedélyezhető. A telekalakítások során csak a teljes közművesítéssel minősíthető telek építési telekké, építési engedély csak a teljes közművesítés függvényében adható ki.

- (4) A külterületi lakóépületek és majorok közm. ellátása közm. pótlókkal is történhet.
- (5) A fejlesztési területek közm. ellátását a belterületek közm. hálózatára kell kapcsolni.
- (6) A vízvezetéki hálózatra föld feletti t. zsapokat kell szerelni. A létesítmények tűzvíz igényét a t. zsvédelmi szabályzat el. írásainak megfelelően biztosítani kell.
- (7) Az ipari szennyvizet a közcsatornába csak megfelelő el. tisztítás után szabad bevezetni. A közcsatornába bevezetett víz min. ségének ki kell elégíteni az érvényes el. írásokat.
- (8) A fejlesztési területen a csapadékvizet fel kell fogni, szükség esetén el. tisztítandó, majd nyílt árokban vagy csatornában a befogadó árkokba, patakokba vezethet. vízjogi engedély alapján.
- (9) Az Önkormányzati kezelés. és a Társulati kezelés. vízfolyások mindkét partján 3-3 m szélesség. sávot szabadon kell hagyni a mederrel kapcsolatos szakfeladatok ellátása céljából. A Víz-ügyi Igazgatóság Szakmérnöksége kezelésében lév. vízfolyások mindkét partján 6-6 m szélesség. sávot szabadon kell hagyni a mederrel kapcsolatos szakfeladatok ellátása céljából.
- (10) A közm. vezetékek véd. távolsága
  - a) az ivóvíz távvezeték véd. távolsága 2 - 2 m
  - b) a szennyvíznyomócs. véd. távolsága 2 - 2 m
  - c) a termékvezeték véd. távolsága 5 - 5 m
  - d) hírközl. távvezeték véd. távolsága 1 - 1 m
  - e) a középnyomású gáz vezeték véd. távolsága D90 alatt 4 - 4 m  
D90 felett 5 - 5 m
  - f) 20 kV-os légvezeték véd. távolsága  
belterületen oszloptól 4-4 m, széls. vezetéktől 2,5-2,5 m  
külterületen oszloptól 6,5-6,5 m, széls. vezetéktől 5-5 m
  - g) 120 kV-os légvezeték véd. távolsága oszloptól 18 m, széls. vezetéktől 13 m.
- (11) Az elektromos hálózat fejlesztése során belterületen légvezeték nem építhet. , helyette földkábel-ekkel kell az elektromos ellátást megoldani.

## VI. Fejezet

### Helyi értékvédelmi szabályozás

#### 17. Az értékvédelem hatálya

- 19. §** (1) Az értékvédelem kiterjed: a) védett épületekre, építményekre  
b) védett területekre.
- (2) A helyi védelemben részesített objektumok felsorolása függelékben található, azok b. vítéséről (a védelem kiterjesztéséről) vagy csökkentéséről (valamely védett objektum törléséről) az önkormányzat képvisel. testülete dönt.
  - (3) A védelmi rendelet személyi hatálya kiterjed a védelem alá vont objektumok tulajdonosaira, üzemeltet. ire, fenntartóira is. Ezeket a természetes vagy jogi személyeket az Önkormányzat a védelemről és annak vonatkozásáról értesíteni köteles, illetve a földhivatali ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni köteles.

#### 18. Építészeti védelem

- 20. §** (1) Az országos m. emléki védettség. épületekre magasabb jogszabály vonatkozik, a szabályozási terv ehhez csak a m. emléki környezet határát jelöli ki.

- (2) Az önkormányzat védelemben részesíti a helytörténeti, településképi szempontból fontos (mellékletben felsorolt) épületeket, településszerkezeti elemeket, együtteseket.
- (3) A védelemben részesített épületen bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, bontás, funkcióváltóztatás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak önkormányzati tervtanács szakvéleményének figyelembevételével lehetséges.  
É1-es tervezés esetén a szakvélemény beszerzése nem szükséges.
- (4) A védett épületek állagmegóvásához, a történetileg hiteles architektúra visszaállításához a tulajdonos az önkormányzattól támogatást igényelhet, az önkormányzat támogatást adhat, eseti testületi döntés alapján.
- (5) A védett épületek tömegét, tetőhajlásszögét, homlokzat-, párkány-, és gerincmagasságát, nyílásarányait felújítás esetén meg kell tartani.

### **19. Területi védelem**

- 21. §** (1) Az önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi a településtörténeti szempontból értékes területeket – szabályozási terv és melléklet szerint.
- (2) A védett területeken tereprendezést, közmelegítést, építést csak külön jogszabály szerint lehet végezni.

### **20. Természetvédelem**

**22. §** A helyi jelentőségű természeti értékek és területek védetté nyilvánítását egy külön eljárás keretében kell végrehajtani. A rendezési terv ehhez javaslatot szolgáltat.

## **VII. Fejezet Építési korlátozás**

- 23. §** (1) Védőtávolság miatt építési korlátozás alá eső területek:
- a) országos közutak tengelyvonalától számított 100-100 illetve 50-50 m védőtávolság, ahol mezőgazdasági területen lakóépület nem építhető, egyéb építmények külön jogszabály szerint létesíthetők,
  - b) vasútvonal tengelyétől számított 50-50 m védőtávolság, ahol építmények csak külön jogszabály szerint létesíthetők,
  - c) döngkonténer 500 m védőtávolsága, amelyen belül lakóépület, állattartó telep, élelmiszerfeldolgozó és -tároló nem létesíthető,
  - d) a szabályozási terv szerint vízgazdálkodási területként szabályozott területektől 50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen épület nem létesíthető,
  - e) szennyvíztelep tisztító tárgyától számított 50 m sugarú védőtávolság, melyen belül épület nem építhető,
  - f) szélvédő telepitésekor figyelembe veendő védőtávolságok 13. § 5. pont szerint.

## **VIII. Fejezet Záró rendelkezések**

**24. §** (1) Jelen rendelet hatálybalépésével a Helyi Építési Szabályzatról szóló 21/2005. (IX. 15.) sz. rendelet a hatályát veszti.

(2) E rendelet 2006. december 1. napján lép hatályba.

Szijj Ferencné  
polgármester

dr. Füles Zoltán  
jegyz

A rendelet kihirdetve:

Nagyigmánd, 2006. november 16.

dr. Füles Zoltán  
jegyz



*1. melléklet a 17/2015. (XII.20.) önkormányzati rendelethez*

2. melléklet a 17/2015. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

**Helyi védelem alatt álló épületek**

	A	B	C	D
1.	Kossuth Lajos	34.	664.	Gazdakör épülete
2.	Kossuth Lajos	30.	669.	Gondozási központ
3.	Kossuth Lajos			I. Világháborús emlékm
4.	Kossuth Lajos			Nepomuki Szent János szobor
5.	Mansbart		593.	Református templom
6.	Szikszai		602.	Református parókia
7.	Mansbart		735.	K szírkereszt, fakereszt corpussal
8.	Szikszai		476/8.	Emlékm
9.	Köztársaság		401.	Közkút
10.	József Attila		736/3	K kereszt corpussal
11.			89.	Rk. temet faragott k síremlékei, k kereszt corpussal
12.			493.	Református temet faragott k síremlékei, ravatalozó
13.	Külterület		0239.	Kúria – Bóday puszta
14.	Külterület		083/2.	Lakóépület és melléképület
15.	Külterület		0200.	Magtár és kúria – Melkovics puszta
16.	Külterület		0222.	Istálló és magtár – Sz kepuszta
17.	Külterület		0185/8	Magtár és lakóépület – Thaly puszta
18.	Külterület		0154/4.	Kúria –Ghiczy puszta

*3. melléklet a 17/2015. (XII.20.) önkormányzati rendelethez*

**1. Helyi védelem alatt álló területek:**

1.1. Településtörténeti szempontból védett:

1.1.1. 0159/3 hrsz. Felhagyott temet

1.1.2. 0225 hrsz. A hét vezér fáinak területe.

4. melléklet a 17/2015. (XII.20.) önkormányzati rendelethez

**1. Régészeti szempontból védett (régészeti hatástanulmányban pontosítva)**

**1.1. Régészeti lel helyek**

	A	B
1.	Csicsói patak 1.	hatsz. 0110/3
2.	Csicsói patak 2.	hatsz. 0110/30-32
3.	Csicsói patak 3.	hatsz. 0110/6-15
4.	Csicsói patak 4.	hatsz. 096/3
5.	Csicsói patak 5.	hatsz. 0103/2-3, 0101/14
6.	Csicsói patak 6.	hatsz. 0120/2-7
7.	Csicsói patak 7.	hatsz. 0120/1
8.	Csicsói kút	hatsz. 0101/13, 099/11-14
9.	Borjúmezei legel 1.	hatsz. 0334/17
10.	Borjúmezei legel 2.	hatsz. 0334/16
11.	Zsellér d l 1.	hatsz. -
12.	Zsellér d l 2.	hatsz. 074/8-12, 15, 17
13.	Zsellér d l 3.	hatsz. 245-257
14.	Ghiczy puszta	hatsz. 0171, 0183/1
15.	Szélhossza d l	hatsz. 044/30-32, 044/21-22, 061/7-13
16.	Thaly puszta	hatsz. 0184/13, 0184/15-18
17.	Thaly puszta – Tóra d l	hatsz. 0168
18.	Szendi ér partja, Tóra d l	hatsz. 0244/21-22
19.	Szendi úti d l 1.	hatsz. 0282/8-12
20.	Szendi úti d l 2.	hatsz. 0262/16-19
21.	Szendi úti d l 3.	hatsz. 0282/1,3 0256/10
22.	Szendi úti d l 4.	hatsz. 0265/13
23.	Gyeptag	hatsz. 0244/5-9, 0250/7-8, 10, 14-16
24.	Csépi éri d l 1.	hatsz. 0313/13, 0298/3
25.	Csépi éri d l 2.	hatsz. 0327/50-54
26.	Csépi éri d l 3.	hatsz. 0324/22
27.	Csépi éri d l 4.	hatsz. 0310/69, 71-72, 0325/3-8, 0327/37
28.	Sz ke puszta 1.	hatsz. 0225, 0161/7, 18-38
29.	Sz ke puszta 2.	hatsz. 0183
30.	Concóra d l	hatsz. 044/33-39, 044/26-27, 24, 8-12
31.	Gabonátároló	hatsz. 186, 137

**1.2. Régészeti érdekeltég területek**

	A	B
1.	Csanak puszta	hatsz. 05/6-7, 07/4, 06/3-20, 09, 013/1-3
2.	Csicsóra d l	hatsz. 0130/2-8

*5. melléklet a 17/2015. (XII.20.) önkormányzati rendelethez*

**1. M emléki védelem alatt áll:**

- 1.1. Rk. templom, hrsz. 735. Mansbart Antal u. (2569) Fellner Jakab 1775-76
- 1.2. Rk. plébánia ház, hrsz. 736. Mansbart Antal u. (2570) Fellner Jakab 1749
- 1.3. Nepomuki Szent János szobor, hrsz. 459. F út (10740) készült 1820 körül