

# **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

## **Nógrádmegyer község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2004.(VII.12.) számú rendelete a helyi építési szabályzatról**

Nógrádmegyer község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII tv. 6. § és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § felhatalmazása alapján helyi építési előírásokat állapít meg, és elrendeli azok alkalmazását.

### **I. FEJEZET**

#### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

##### **1. §**

#### **A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Nógrádmegyer község teljes igazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezésekben foglaltak megtartása mellett – csak a szabályozási tervben és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendeletben foglalt előírások csak a szabályozási terv hitelesített másolatával együtt érvényesek.

##### **2. §**

#### **A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMELI**

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (2) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a) a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalait,
  - b) az építési övezetek és övezetek határvonalait, besorolását és jellemzőit,
  - c) a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító előírásokat és korlátozásokat,
  - d) az építési vonalra és építési helyre illetve védősávokra vonatkozó előírásokat,
  - e) a kötelező tervezett telekhatárokat.
- (3) A szabályozási terven irányadónak kell tekinteni:
  - a) az irányadó szabályozási vonalakat,
  - b) és az egyéb szabályozási elemeket.

- (4) A kötelező szabályozási elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv előzetes módosítását követően engedélyezhető.
- (5) Az irányadó szabályozási elemektől el lehet térni a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül is.

### 3. §

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

- (1) A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek meglévő, megszűnő és tervezett határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási tervvel beépítésre szánt területbe kerülő területek rendeltetését a szabályozási terv tartalmazza. Ezen beépítésre szánt területi határvonalak módosítása a fejlesztési és építési igények függvényében szakaszosan végrehajtható.
- (3) A beépítésre szánt terület határvonala a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbiak szerint módosítható:
  - a) beépítésre szánt területbe vonandó:
    - szabályozási terv által lehatárolt területek, egyéb ipari gazdasági területként, és az azt kiszolgáló közlekedési, közmű területként.
- (4) A tartalék beépítésre szánt területek csak a legalább telektöbbré készítendő szabályozási terv alapján vonhatók beépítésre szánt területbe, illetve építhetők be az alábbiak szerint:
  - a) beépítésre szánt területbe vonható:
    - szabályozási terv által lehatárolt területek lakóterületként, és az azt kiszolgáló közúti közlekedési, illetve zöld területként,
    - szabályozási terv által lehatárolt területek különleges temető területként
- (5) A területeket beépítésre szánt területbe vonásig, illetve a területfelhasználás megváltoztatásáig az eredeti (mezőgazdasági, erdő) rendeltetésének megfelelően kell használni úgy, hogy az a rendezési tervben meghatározott célok megvalósítását ne akadályozza, ne nehezítse, és ne tegye költségesebbé.
- (6) A tartalék beépítésre szánt területen lévő irányadó szabályozási vonalakon belül épület nem építhető.

## II. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 4. §

- (1) A beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei építési övezetekre tagozódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:

- a) lakóterület
- b) vegyes terület
- c) gazdasági terület
- d) különleges terület

## LAKÓTERÜLET

### 5. §

(1) A falusias lakóterületek ( Lf ) építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza. Ezen lakóterületek építési használatuk, jellegük és beépítési szintterület-sűrűségük alapján falusias lakóterületek. (OTÉK 14. §)

### 6. §

Lf

O	30
K	400

Lf

O	30
K	550

Lf

O	30
K	700

és

Lf

O	30
K	900

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 400, 550, 700, illetve 900m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult ( az építménymagasság a két szomszédos beépített telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  m-rel térhet el.)
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

- (7) A terepszint alatti ( épülettől különálló ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet.
- (8) <sup>1</sup>
- (9) Az építési övezet építési telkein :  
 a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,  
 b) és a melléképítmények  
 elhelyezhetők.

## 7. §

Lf

K	K
K	K

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : kialakult beépítési mód
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : kialakult telekterület
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : kialakult beépítettség, de legfeljebb 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult, de legfeljebb 6,0 méter
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épülettől különálló ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezet építési telkein :  
 a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,  
 b) és a melléképítmények  
 elhelyezhetők.

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 7/2007. (VII.15.)

## 8. §

Lf	
SZ	30
K	550

és

Lf	
SZ	30
K	900

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : szabadon álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 550, illetve 900 m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult (az építménymagasság a két szomszédos beépített telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  m-rel térhet el)
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete : 40 %
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épülettől különálló ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet.
- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezet építési telkein :
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

## 9. §

Lf	
O	30
5,5	900

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : oldalhatáron álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 700, illetve 900 m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : 4,0 – 5,5 m

- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- (6) Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet.
- (8) Az épületek tetőgerinc iránya az utcára (telek utcai homlokvonalára) merőleges, a tetőformája nyeregtető vagy összetett nyeregtető, tetőhajlásszöge 40-45° legyen.
- (9) Az építési telkek utcai homlokvonalán létesítendő kerítése egységes és tájba illő, fabetétes kerítés, legyen.
- (10) Az építési övezet építési telkein :  
 a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,  
 b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

## 10. §

Lf

SZ	30
5,5	700

és

SZ	30
5,5	900

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : szabadon álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 700, illetve 900 m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : 4,0 – 5,5 m
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- (11) Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (12) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet.
- (13) Az épületek tetőgerinc iránya az utcára (telek utcai homlokvonalára) merőleges, a tetőformája nyeregtető vagy összetett nyeregtető, tetőhajlásszöge 40-45° legyen.
- (14) Az építési telkek utcai homlokvonalán létesítendő kerítése egységes és tájba illő, fabetétes kerítés legyen.

- (15) Az építési övezet építési telkein :
- c) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - d) és a melléképítmények elhelyezhetők.

## VEGYES TERÜLET

### 11. §

- (1) A vegyes terület településközpont vegyes terület (Vt), amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra. (OTÉK 16. §)
- (2) A településközpont vegyes terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 12. §

Vt

O	30
K	700

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 700 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : kialakult építménymagasság
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete a be nem épített terület 50 %-a.
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épülettől különálló ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult tetőgerincű és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell építeni.
- (9) <sup>2</sup>
- (10) Az építési övezet építési telkein az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek, és a (9) bekezdésben nem említett melléképítmények elhelyezhetők.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2007/VI.6.) önk.rend.

## 13. §

V <sub>t</sub>	
SZ	30
K	900

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 900 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : kialakult építménymagasság
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete a be nem épített terület 50 %-a.
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épülettől különálló ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell építeni.
- (9) <sup>3</sup>
- (10) Az építési övezet építési telkein az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek, és a (9) bekezdésben nem említett melléképítmények elhelyezhetők.

## 14. §

V <sub>t</sub>	
SZ	K
K	K

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : kialakult telekterület
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : kialakult beépítettség

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2007. (VI.6.) önk. end.



- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : kialakult építménymagasság
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete a be nem épített terület 50 %-a.
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épülettől különálló ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületek az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell építeni.
- (9) <sup>4</sup>
- (10) Az építési övezet építési telkein az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek, és a (9) bekezdésben nem említett melléképítmények elhelyezhetők.

## GAZDASÁGI TERÜLET

### 15. §

- (1) A gazdasági terület kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz), amely elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgál, illetve egyéb ipari gazdasági terület (Gei), amely elsősorban szintén a nem jelentős zavaró hatású egyéb ipari gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgál. (OTÉK 19. §)
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, és az egyéb ipari gazdasági terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 16. §

#### Gksz

SZ	40
7,5	2000

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : szabadonálló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 2000 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 40 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete : 20 %
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2007. (VI.6.) önk.rend.

- (7) A terepszint alatti ( épülettől különálló ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületeket az építési övezetben lehetőleg magastetővel kell kialakítani.

## 17. §

## Gei

SZ	40
7,5	2000

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadonálló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 2000 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 40 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 20 %
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épülettől különálló ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületeket az építési övezetben lehetőleg magastetővel kell kialakítani.

## KÜLÖNLEGES TERÜLET

## 18. §

- (1) Különleges terület a házikertes különleges terület (Kh), a temető különleges terület (Kt), és a sportolási célú különleges terület (Ks) terület. (OTÉK 24. §)
- (2) A különleges terület építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza.

## 19. §

## Kh

SZ	3
3,0	K

házikertes építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezet építési telkein csak pince, illetve növénytermesztés céljára szolgáló üvegház vagy fóliasátor építhető.

- (2) Az építési övezetben a beépítés módja: szabadon álló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult telekterület
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %
- (5) A terepszint alatti pince alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet.
- (6) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m

## 20. §

Kt	
SZ	3
5,5	K

temető különleges építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben csak a temetkezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben a beépítés módja: szabadonálló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult telekterület
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.
- (6) A megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %.

## 21. §

Ks	
SZ	5
5,5	K

sportolási célú különleges terület előírásai

- (1) Az építési övezet építési telkein csak sportolást kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a beépítés módja: szabadonálló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult telekterület
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m
- (6) Az építési telek csak teljes közművesítettség esetén építhető be.

- (7) A megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %
- (8) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telek területének 3 %-a lehet.

### **III. FEJEZET**

#### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

##### 22. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei övezetekre tagolódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbiak :
  - a) közlekedési és közmű terület
  - b) zöldterület
  - c) erdőterület
  - d) mezőgazdasági terület
  - e) vízgazdálkodási terület

#### **KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET**

##### 23. §

- (1) A közúti közlekedési terület (KÖu) határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - , a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. (OTÉK 26.§)
- (3) A közlekedési területek út mintakeresztszelvényeit a helyi építési szabályzat 1. számú melléklete tartalmazza.

##### 24. §

##### KÖu

##### Közúti közlekedési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben csak a közlekedést kiszolgáló, illetve kereskedelmi építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult, de legfeljebb 4,5 m.

- (3) Az övezetben az épületeket kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (4) Az országos főutak külterületi szakasza mentén, annak tengelyétől 100 m távolságon belül, valamint az országos mellékutak külterületi szakaszai mentén, annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

## ZÖLDTERÜLET

### 25. §

- (1) A zöldterületek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A zöldterület (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark). (OTÉK 27.§)
- (3) A zöldterületen elhelyezhető:
  - a pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, játszótér, tornapálya, szobor, emlékmű, díszkút stb.)
- (4) A terepszint alatti építmények (pincék) alapterülete: kialakult

## ERDŐTERÜLET

### 26. §

- (1) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint : gazdasági erdő terület. (OTÉK 28.§)
- (2) Az erdőterületek övezeteinek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

### 27. §

#### Eg gazdasági erdő övezet

- (1) A gazdasági erdő övezetben elhelyezhető:
  - a) az erdő rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény,
  - b) és a vadgazdálkodás célját szolgáló építmény.
- (2) Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló.
- (3) A beépíthető telek megengedett legkisebb területe : 100.000 m<sup>2</sup> ( 10 ha )
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 0,5 %
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 5,5 m.
- (6) Az övezetben az épületek 40-45°-os tetőhajlásszögű magastetővel építendőek.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

## 28. §

- (1) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági övezet (Má), illetve mezőgazdasági major övezet (Mm), melynek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolási építményei elhelyezése céljára szolgáló terület. (OTÉK 29. §)

## 29. §

## Má általános mezőgazdasági övezet

- (1) Az Má övezetbe a mezőgazdasági termelésre szolgáló szántó, gyep, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert és nádas megnevezésű földrészletek tartoznak.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők:
  - a) A földrészlet művelési ág szerinti hasznosításával kapcsolatos állattartó vagy növénytermesztést szolgáló építmények, és
  - b) a tulajdonos számára szolgáló lakás.
- (2) A beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 10000 m<sup>2</sup> (1 ha)
- (3) Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló.
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 3 % (a lakóépület alapterülete ennek felét nem haladhatja meg)
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m.
- (6) Az övezetben csak az építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építményt lehet építeni, az épületek tetőgerince a tereplejtés irányával párhuzamos, tetőhajlásszöge 40-45°, tetőformája nyeregvető legyen.
- (7) Állattartás csak körbekerített területen folytatható.

## 30. §

## Mm mezőgazdasági major övezet

- (1) Az Mm mezőgazdasági major övezet, ahol az állattartással és növénytermesztéssel kapcsolatos építmények, helyezhetők el.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők:
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletben foglalt állattenyésztéssel kapcsolatos, illetve a növénytermesztéssel kapcsolatos építmények, illetve az ezekhez kapcsolódó termékfeldolgozás és tárolás építményei, és

- b) a tulajdonos számára szolgáló lakás.
- (3) Az övezetben a telkek beépítési módja: szabadon álló.
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %.
- (5) Megengedett legkisebb telekméret: 2000 m<sup>2</sup>
- (7) Az övezetben az építmények elhelyezéséhez, illetve a rendeltetés megváltoztatásához a környezetvédelmi követelmények előzetes tisztázása érdekében elvi építési engedélyt kell kérni.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

### 31. §

- (1) A vízgazdálkodási területek (V) a vízgazdálkodással összefüggő területek. (OTÉK 30. §)
- (2) A vízgazdálkodási területek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

## IV. FEJEZET

### ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

### 32. §

- (1) Az építési telkeken, beépítési módjuktól függően – ha azt a jelen rendelet építési övezeti és övezeti előírásai, vagy a szabályozási terv nem tartalmazzák – az építési határvonalakat és az építési vonalat az alábbiak szerint kell megállapítani.

### ELŐKERT

### 33. §

- (1) Az előkert legkisebb mélysége a Petőfi út mindkét oldalához kapcsolódó építési telkeken az úttengelytől mért 13 méteres távolság és az úttengelytől mért utcai telekhatár távolságának különbsége.
- (1) Az előkert legkisebb mélységét az (1) bekezdésben nem említett építési telkeken az utcában kialakult előkertek mélysége határozza meg az alábbiak szerint: az előkert mélysége a két szomszédos beépített építési telek előkerti mélységének átlaga.

### OLDALKERT

### 34. §

- (1) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
- a) oldalhatáron álló beépítés esetén :

- az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasságnál,
- b) szabadon álló beépítés esetén :
  - az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság felénél

## HÁTSÓKERT

### 35. §

- (1) A hátsókert méretének meghatározására az OTÉK 35. § (4)-(5) bekezdését kell alkalmazni.
- (2) Az építési hely hátsó határvonala az (1) bekezdésben foglaltakat is figyelembe véve az építési telek utcai telekhatárától legalább 45 méter távolságra lehet. Az építési teleknek az építési hely hátsó határvonala mögötti területére a hátsókert előírásait kell alkalmazni.

## ÉPÍTÉSI VONAL

### 36. §

- (1) Az építési vonalat az előkert építési határvonalán, és az utcában az építési telkek jellemző beépítési oldalhatárán kell megállapítani. Az oldalsó építési vonal az építmények közötti megengedett legkisebb távolság betartása érdekében ettől eltérően is megállapítható. Az oldalsó építési vonal az oldalsó telekhatártól 1 m-re is megállapítható.

## V. FEJEZET

### ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

#### KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME

### 37. §

- (1) A műemlékeket és a műemléki környezet lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos építési munkát csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet végezni.
- (2) A régészeti lelőhelyek területének lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. A régészeti lelőhelyek területén csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet földmunkával járó beruházást megvalósítani. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a 2001. évi LXIV tv. 24. §-ába foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Nógrád Megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (3) A helyi védelem alatt álló és helyi védelemre tervezett épületeket és területeket a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. Az



ezekkel kapcsolatos építési munkát csak Nógrádmegyer község helyi építészeti értékeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai figyelembe vételével lehet végezni.

- (4) A műemlékek és helyi védelmű épületek fenntartási és helyreállítási munkálatainál az eredeti, illetve a hagyományos műszaki megoldások és építőanyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- (5) A helyi védelmű területen a lakóépületek tömegalakítása, tetőformája, nyílásosztása, homlokzati anyaghasználata, vakolatszínezése és a nyílászárók arányai illeszkedjenek a településen lévő hagyományos palóc lakóházakéhoz.
- (6) A helyi védelmű területen az épületek tetőszerkezete csak hagyományos oromzatmagasságú és ereszkinyúlású, oromzatos kontytető lehet, 40-45°-os tetőhajlásszöggel, poltári, vagy azzal harmonizáló, natúr színű, íves vágású cserépfedéssel, lehetőleg tetőfelépítmény nélkül. Az épületek homlokzata csak simított homlokzatvakolat lehet fehér színben.
- (7) Helyi értékvédelmi területen a kerítések végükön hegyezett, kétfelé hasított gömbfából, vagy fűrészelt lécből épüljenek, sötétbarnára pácolt, egységes színben.
- (8) Az épített környezet minőségének védelme érdekében a műemléki környezetben és a helyi védelmű területen csak műemléki tervezési jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök készíthet engedélyezési tervdokumentációt.

## TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

### 38. §

- (1) A természeti területek lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 3. számú melléklete tartalmazza. A Nemzeti Ökológiai Hálózat területének lehatárolását a helyi építési szabályzat 4. számú melléklete tartalmazza. A területek vonatkozásában szigorúan betartandók az alábbi jogszabályok: a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, és a tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról szóló 166/1999 (XI.19.) Korm. rendelet.
- (2) A helyi védelem alatt álló és helyi védelemre tervezett természeti területek lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos építési munkát csak Nógrádmegyer község helyi természeti értékeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai figyelembe vételével lehet végezni.

## A TELEPÜLÉSKÉP ÉS TELEPÜLÉSKARAKTER VÉDELME

### 39. §

- (1) A helyi védelmű területen kívül a kialakult, változatos beépítésű utcákon a helyi védelemre javasolt épületek adják az utca karakterét, ezt a környező épületek építészeti kialakításánál figyelembe kell venni.

- (3) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek lehetőleg egy tömegben, a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.
- (4) A lakótelkek utcai kerítései egy-egy utcaszakaszon jellegükben azonosak legyenek. Törekedni kell a természetes építőanyagok használatára.
- (5) A településkép védelme érdekében a 46/1997 (XII.29.) KTM rendelet 9. §-ában foglaltakon túl a település területén építési engedélyhez kötött tevékenység a középületek telkeinek közhasználatú területén történő kerítés építés.
- (6) Az utcakeresztszelvények adottságait figyelembe véve az utcában a vonatkozó jogszabályok betartásával fasort kell telepíteni. Kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő hatású fajok alkalmazását.
- (7) A település zöldterületén, a közparkokban ajánlott a területen jellemző őshonos növényzet telepítése és fenntartása.

## **VI. FEJEZET**

### **KÖRNYEZETVÉDELEM**

#### **LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM**

##### 40. §

- (1) A település közigazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, melyek légszennyező anyag kibocsátása az azok helye szerinti védettségi kategóriára vonatkozó kibocsátási határértékeket nem haladja meg, illetve a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti környezeti levegő minőségére vonatkozó határértékek túllépését nem okozza.
- (2) <sup>5</sup>
- (3) A település területén kommunális és ipari hulladékot égetni tilos, betartandó továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet.

#### **ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

##### 41. §

- (1) A zaj és rezgés elleni védelem szempontjából csendes övezetbe tartozik a település (Kt) temető különleges területe.
- (2) A település közigazgatási területén a zajt kibocsátó létesítmények működése során az alábbi megengedett legnagyobb „A” hangnyomás szintet be kell tartani:

---

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2007. (VI.6.) önk.rend.

Területi funkció	Megengedett egyenértékű „A” Hangnyomás szint ( dB )	
	Nappal ( 6-22 h )	Éjjel ( 22-6 h )
Csendes övezet	45	35
Lakóterület	50	40

- (3) A település közigazgatási területén betartandó egyéb zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002 (III.22.) KöM-EüM. együttes rendelet szabályozza.
- (4) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármilyen zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármilyen tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az okozott zaj mértéke a fenti rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
- (5) Az országos mellékutak, valamint a települési gyűjtőutak mentén a telkek előkertjében javasolt a növényzet telepítése zajcsökkentés és levegőtisztaság védelmi okokból.

## FÖLD ÉS VÍZVÉDELEM

### 42. §

- (1) A szennyvízcsatorna-hálózat új szakaszának kiépítéséig az azzal nem rendelkező külterületen új építményt csak a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő - a településekről származó szennyvizek szennyvíztisztító kisműtárgyai és kisberendezései létesítési feltételeiről szóló MI-10-127/9-84 előírásait is figyelembe vevő - vízzáróan megépített szennyvízgyűjtő akna létesítésével lehet használatba venni. A szennyvíztárolók engedélyezett módon történő használatát folyamatosan ellenőrizni kell.
- (2) A meglévő, illetve az új közcsonna-hálózatra történő rákötés kötelező, a korábbi közműpótlók egyidejű, szakszerű megszüntetésével. Új közműpótló szennyvíztároló ezt követően nem építhető a közcsonna-hálózattal érintett területen.
- (3) A kommunális és technológiai eredetű szennyvizet tilos az élővizekbe, felhagyott kutakba, csapadékelvezető árkokba és csatornákba bevezetni illetve gyűjteni, vagy a talajba elhelyezni, talajra kilocsolni, illetve a telken kívülre szabálytalanul kivezetni.
- (4) A természetes vizek, patakok vízminőségének megőrzése érdekében a területen fekvő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposztot vagy tőzegterméket lehet használni.
- (5) Valamennyi vízelvezető árokba, patakba növényvédőszer, szerves vagy műtrágya bejutását, bármilyen hulladék elhelyezését meg kell akadályozni.
- (6) A felszíni vizek elvezetését biztosító nyílt árokhálózatot ki kell építeni és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

- (7) A külvizek eróziós hatásának kiküszöbölésére a településszerkezeti terv csapadékvíz elvezetési alátámasztó munkarészén jelölt nyomvonalon övárkokat kell létesíteni.
- (8) A termőföld használó – választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírásokat betartani.
- (9) A 33/2000 (III.17.) Korm. rendelet szerint a település B szennyeződés érzékenységi besorolású.

## HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS

### 43. §

- (1) Települési kommunális, illetve veszélyes és ipari termelési hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel az e célra kijelölt kistérségi regionális lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (2) A veszélyes hulladékok környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a 98/2001 (VI.15.) Korm. rendelet szerint, a hulladék termelőjének (beleértve a lakosságot is ) kell gondoskodnia. A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.
- (3) Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése, valamint a veszélyes hulladék kommunális hulladék közé juttatása. A felszámolt kommunális hulladéklerakót és a véglegesen felhagyott külszíni anyagnyerő hely területét a vonatkozó jogszabályok betartásával 5 éven belül rekultiválni kell.

## VÉDŐTÁVOLSÁGOK

### 44. §

- (1) A település igazgatási területén lévő patakok valamint az egyéb vízfolyások mindkét partján, a partéltől számított 6-6 méter szélességben fenntartási területsávot kell biztosítani, ezen belül állandó építmény nem létesíthető.
- (2) A közművek és védőidomaik szakági szabványokban meghatározott védőtávolságait, védősávjait és védőterületeit - tekintettel a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet előírásaira is - a beépítésnél figyelembe kell venni.
- (3) A temető szabályozási terven feltüntetett 30 m-es védőtávolságát be kell tartani, ezen belül csak urnahelyes temetkezés engedélyezhető, új lakóterület csak 30 m-nél távolabb létesíthető.
- (4) A településen építendő állattartó építmények és melléképítmények elhelyezésére vonatkozó védőtávolságokat Nógrádmegyer község Önkormányzata Képviselőtestületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### 45. §

- (1) Az újonnan létesítendő, illetve működő, a környezetet terhelő beruházások esetében szükség esetén a módosított 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai szerint környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.
- (2) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítését követően, a szennyvízcsatornába vezetett szennyvíz minőségére vonatkozóan a 204/2001 (X.26.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.
- (3) A település szükséges tűzoltóvíz ellátását biztosítani kell. Közterületen építményt elhelyezni csak a tűzvédelmi előírások betartásával lehet.
- (4) A magasságkorlátozással terhelt ingatlanok felsorolását és a magasságkorlátozás mértékét a helyi építési szabályzat 5. számú melléklete tartalmazza.
- (5) A szabályozási terven megjelölt felszínmozgásos területen építményt elhelyezni csak a 45/1997 (XII.29.) KTM rendelet 5. § 13. pontja alapján elkészített geotechnikai dokumentáció (szakvélemény) alapján lehet.
- (6) A lejtős térszínen történő beavatkozások (bevágás, építés, stb.), illetve a kövőbb agyagterületek térfogatváltozása miatt az agyagos területeken történő építések felszínmozgás kialakulásával járhatnak. Ilyen esetekben javasolt a talajmechanikai és geotechnikai vizsgálat elkészítése.
- (7) A mélyfekvésű területek beépítése előtt gondoskodni kell a terület feltöltéséről és megfelelő tömörítéséről, illetve a csapadékvíz elvezető rendszer kiépítéséről és a közeli folyóvizek (patakok) szabályozásáról. A feltöltés csak nem szennyező anyaggal történhet. Beépítés előtt talajmechanikai szakvélemény szükséges.

## VII. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK ELŐÍRÁSAI

- (1) A tervezési területtel összefüggő településrendezési feladatok megvalósítását az Étv. 17-30. § szerinti általános szabályokon túlmenően az alábbi helyi előírások biztosítják.

### ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

#### 46. §

- (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot:
  - a) A szabályozási terven feltüntetett ingatlan tekintetében, temető bővítés kialakítása céljából.

## TELEKALAKÍTÁS, HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

### 47. §

- (1) A beépítésre szánt területen kialakítandó építési telkek előírás szerinti megközelítésének biztosítása érdekében a szabályozási terven jelölt kiszolgáló utak igény szerint fokozatosan kiépíthetők, az Étv. 27. § (1) bekezdése szerinti lejegyzést követően.
- (2) A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat által meghatározott telekalakítás csak az érintett telek kiszolgálásához szükséges út egyidejű kialakítása idején engedélyezhető.

## ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

### 48. §

- (1) A szabályozási tervben a területre tervezett kiszolgáló utakat és közműveket az újonnan beépítésre szánt területeken a tervezett épületek építési engedélyének kiadása előtt, illetve rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (2) E kötelezettség teljesítése az érintett ingatlan tulajdonos érdeke, ezért a megvalósítás költségeit az Önkormányzat jelen rendeletével a mindenkori érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja. A kiépítés módjáról, ütemezéséről az érintett tulajdonos és az Önkormányzat külön megállapodást kötnek.

## BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

### 49. §

- (1) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás érdekében a temető szabályozási terv szerinti 30 méteres telken belüli védősávjában és a gazdasági területek szabályozási terv szerinti telken belüli védősávjában beültetési kötelezettséget ír elő, fásítás formájában, amelynek végrehajtása az ingatlan mindenkori tulajdonosának feladata.
- (2) A beültetési kötelezettségű terület fásítását a helyi építési szabályzat jóváhagyását követő 3 éven belül el kell végezni.

## VIII. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 50. §

- (1) Szabálysértést követ el, aki a jelen építési szabályzat előírásait megszegi.
- (2) A helyi építési szabályzatot a szabályozási tervvel, és mellékleteivel együtt kell alkalmazni.

- (3) A település közigazgatási területén az állattartást Nógrádmegyer község Képviselő-testületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.
- (4) A település közigazgatási területén az épített és természeti környezet helyi védelmét külön rendeletben kell szabályozni.
- (5) A helyi védelmű területre 3 éven belül falumegújítási javaslatot tartalmazó részletes rendezési terv készítendő.
- (6) A település közigazgatási területén a helyi lakosság zavartalan életvitele érdekében a kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények üzemeltetési feltételeit külön rendeletben kell szabályozni.
- (7) A jelen helyi építési szabályzat és mellékletei a kihirdetését követő 30. napon lépnek életbe, egyidejűleg az ÁRT-vel kapcsolatos önkormányzati és volt tanácsi –rendeletek hatályukat veszítik. 1/1981. (II.29.)
- (8) A jelen építési szabályzat előírásait a hatályba lépést követően indult ügyekben is kell alkalmazni.

Nógrádmegyer, 2004. július 10.

Dr. Verbói Mária s.k.  
Jegyző

Verbói Gábor s.k.  
polgármester

## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET

### Nógrádmegyer község helyi építési szabályzatához

#### Országos védelem alatt álló műemlék épületek:

1. Rk. templom, Petőfi út (729 Hrsz)
2. Lukovitz kúria, Petőfi út 79. (220/5 hrsz)
3. Szerémy-Pauncz kúria, Petőfi út 159. (321 hrsz)
4. Topolcsányi kúria, Rákóczi út 12. (574 hrsz)

#### Műemléki környezet:

1. 219/2, 220/1,4,5, 221, 777-779 hrsz,
2. 242-277, 561-575, 728/3-5, 733-743 hrsz,
3. 316-323, 527-532 hrsz

#### Régészeti lelőhelyek:

1. Templom környéke: középkori faluhely; ezen belül különösen:
2. Petőfi út 109. (256 hrsz): késő középkori épületmaradvány, 16.-17. századi éremlelet
3. Petőfi út 111.: későközépkori telepnyom
4. Dobóvár (külterület): Árpád-kori földvár, 13.-14. századi kerámia
5. Volt TSZ major: őskori telepnyom

#### Védett természeti területek:

Természetközeli állapotokkal jellemezhető természeti területek. (3. számú melléklet)  
Nemzeti Ökológiai Hálózat területei. (4. számú melléklet)

#### Helyi védelemre javasolt épületek:

Népi lakóház	(Petőfi út 93.)
Népi lakóház	(Petőfi út 148.)
Népi lakóház	(Petőfi út 154.)
Népi lakóház	(Arany J. út 5.)

#### Helyi védelemre javasolt terület:

1. Településszerkezeti védelem:
  - a) (utcák nyomvonalának, határvonalának védelme):  
Petőfi út, Rákóczi út vonalvezetésének és határvonalának védelme a szabályozási vonallal
  - b) (telekszerkezet védelme):  
A telekstruktúra védelme érdekében a szabályozási terven helyi értékvédelmi területként lehatárolt terület.



- c) (beépítési mód védelme):
- 2. Településkarakter, településkép védelme:
  - a) (településkarakter védelme):  
A népi építészeti stílusjegyek karaktervédelme érdekében a szabályozási terven helyi értékvédelmi területként lehatárolt terület.

### **3. SZÁMÚ MELLÉKLET**

#### **Nógrádmegyer község helyi építési szabályzatához**

##### **Természeti területek:**

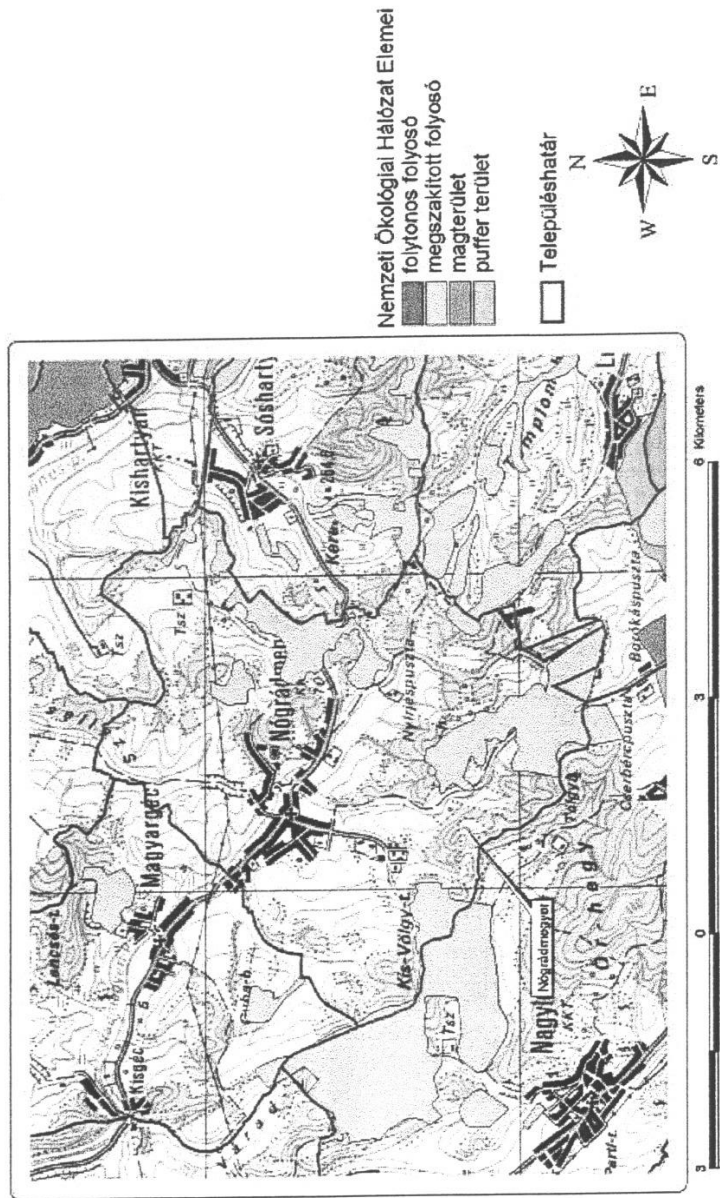
##### **HRSZ:**

018/13  
018/14  
027/3  
0129/2  
0137/2  
0139/4  
043/13  
057/1  
056/a  
057/d  
038/1d  
038/1c  
085/1  
085/2  
087/21B  
087/21C  
087/21D  
087/22A  
087/22D  
087/23A  
087/23C  
037/3b

### 4. SZÁMÚ MELLÉKLET

#### Nógrádmegyer község helyi építési szabályzatához

##### Nógrádmegyer - Nemzeti Ökológiai Hálózat elemei



## **5. SZÁMÚ MELLÉKLET**

### **Nógrádmegyer község helyi építési szabályzatához**

A település igazgatási területén jelenleg magasságkorlátozással érintett terület nem található.