

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének

6/2026. (IV. 10.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

[2] Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

[3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 1. § paragrafus a)-c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „a) 1. számú melléklet: SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti terv I. (belterület) című, Rp.I.180-12 munkaszámú (a továbbiakban: SZ-J1 terv)
- b) 2. számú melléklet: SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti terv II. (külföldi terület) című, Rp.I.180-12 munkaszámú (a továbbiakban: SZ-J2 terv)”
- c) 3. számú melléklet: SZ-J1, SZ-J2 jelű tervek területi hatálya című, Rp.I.180-12 munkaszámú (továbbiakban: SZ-J/TH terv)”

2. §

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 4. § paragrafus (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § (1) Kötelező szabályozási elemek

- a) a közigazgatási terület határvonala
- b) a meglévő, megmaradó közterületi határvonal
- c) a szabályozási vonal
- d) a meglévő, eltérő terület-felhasználási módok határa
- e) a tervezett, eltérő terület-felhasználási módok határa
- f) az építési övezet, övezet határa
- g) az építési hely
- h) az építési hely határa”

3. §

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. § (1) A település igazgatási területének tagolódása:

a) beépített és beépítésre szánt terület,

b) beépítésre nem szánt terület.

(2) Beépített és beépítésre szánt terület

a) Lakóterület

aa) falusias lakóterület (FL, Lf_L)

ab) lakóterületi kiszolgáló út (Lu)

ac) lakóterületi közkert (Lkk)

b) Vegyes terület

ba) településközpont vegyes terület (Vt)

c) Gazdasági terület

ca) egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

d) Különleges terület

da) sportpálya területe (SP)

db) szociális otthon területe (Szo)

dc) temető területe (T)

dd) horgásztó területe (Ho)

de) hulladékgazdálkodási-szennyvíztisztító telep (Hu^{Szt})

(3) Beépítésre nem szánt terület

a) Közlekedési terület

aa) közútterület (K, Köu)

b) Közműterület (KÖ)

c) Erdőterület (E)

ca) védelmi célú erdő (E^{VE})

cb) gazdasági célú erdő (E^{GE})

d) Zöldterület (ZT)

da) közpark (ZT^{KP})

db) közkert (ZT^{KK})

e) Mezőgazdasági terület (MG)

ea) általános mezőgazdasági terület (MG^A)

eb) gazdálkodási terület (MG^G)

ec) kertek területe (MG^K)

f) Vízgazdálkodási terület (V)

g) Természetközeli terület (Tk)”

4. §

(1) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § (1) A beépítésre szánt területen telket alakítani a (8) bekezdésben foglalt kivétellel csak építési telek céljára lehet. Az építési telek méretei meg kell, hogy feleljenek az építési övezetre előírt telekméreteknak.”

(2) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 6. § paragrafusa kiegészül a következő (8)-(9) bekezdéssel.

- „(8) A település területén közforgalom előtt elzárt magánút az SZ-J1 terven meghatározott helyen és módon alakítható ki.
(9) Egyéb sajátos jogintézmény: a beültetési kötelezettséggel érintett terület.”

5. §

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. § (1) A műemlékeket, a műemléki környezetet, a régészeti lelőhelyeket az SZ-J1 és SZ-J2 terv tartalmazza.”

6. §

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. § (1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint
a) falusias lakóterület Lf_L, FL”

7. §

(1) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. § (1) Lakóövezet, Lf_L, FL

- a) A lakóövezetben telkenként elhelyezhető:
 - aa) egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - ab) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény,
 - ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) épület
 - ad) lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű, és egyéb tároló,
 - ae) állattartó épület.
- b) A telken az ad)-ae) pontokban felsorolt épületek csak lakó-, és kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.
- c) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy az ahhoz legközelebb az aa)-ac) pontban felsorolt épületek építhetők. Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonalától mérten 10,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31. § (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.
- d) Ha az ab)-ad) pontokban foglalt épületeket az építési helyen belül az előkert határvonalától mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni.⁵³ Kisüzemi termelő, tároló létesítmény utcai homlokfalának az utcai telekhatártól való távolsága nem lehet több 8,0 m-nél.
- e) Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken a fő funkciót hordozó épületnek az építési helynek beépítési oldal felőli határán vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.
- f) Az oldalhatáron álló építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, kivéve ha az SZ-J1 terv másként jelöli.

g) Övezeti előírások:

		FL _L	S Z 5, 5	30/50 20/60/120 0
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert (m) oldalkert (m) hátsókert (m)	szabadonálló 5,0 3,0 20,0		
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	30% 50%		
Épület	⁵² épületmagasság	4,5 m 5,5 m		
Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb telekméret)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	20,0 m 60,0 m 1200 m ²		

		FL _L	O 4,5	30/50 14/-/450	FL _L	O 4, 5	30/50 18/50/900
Az építési hely	elhelyezkedése előkert (m) oldalkert (m) hátsókert (m)	oldalhatáron álló 3,0 4,5 6,0			oldalhatáron álló 3,0 6,0 6,0		
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	30% 50%			30% 50%		
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	4,5 m			4,5 m		
Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb átlagos telekméret)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	14,0 m értelem szerint 450 m ²			18,0 m 50,0 m 900 m ²		

		L f	L1	O 4,5	30/50 14/- /650	Lf	L 2	S Z 4, 5	30/50 25/-/550	Lf	L1	O 4, 5	30/50 14/- /650
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert	nyugati oldalhatáron álló SZ-J1/M terv szerint				szabadonálló SZ-J1/M terv szerint 3,0 m				északi oldalhatáron álló SZ-J1/M terv szerint			

	hátsókert	4,5 m SZ-J1/M terv szerint	SZ-J1/M terv szerint	4,5 m SZ-J1/M terv szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb átlagos)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	14,0 m - 650 m ²	25,0 m - 550 m ²	14,0 m - 650 m ²
Egyéb		Min terepszint: 155,0 m Bf Az SZ-J1/M terven nem beépíthető területsávként megjelölt területen épület nem építhető. Burkolat és műtárgy csak az árok víz-levezető képességének csökkentése nélkül építhető.	Min. terepszint: 155,0-158,0 m Bf Az övezet telkei beépítésének feltétele a 20 kV-os elektromos légvezeték kiváltása	Az övezet telkei beépítésének feltétele a 20 kV-os elektromos légvezeték kiváltása.
Az övezet veszélyes környezetnek minősül.				

		L L4 O f 4,5 14/- /550
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m 4,5 m 6,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	30% 50%
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	4,5 m
Telekalakítás (engedélyezhető legkisebb átlagos)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	14,0 m - 550 m ²

Egyéb		Min. terepszint: 157,5,0m Bf Az övezet telkei beépítésének feltétele a telkek min. terepszintre való feltöltése. Az épületek földszinti padlóvonalának szintje a kiszolgáló út koronaszintjénél legalább 0,30 m-rel magasabbra kerüljön.
-------	--	---

		LfLO30/50 6,514/-/1000	LfL5 O30/50 6,514/-/1000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult	oldalhatáron álló kialakult kialakult kialakult
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	30% 50%	30% 50%
Épület	⁵² épületmagassá g	5,5 m 6,5 m	5,5 m 6,5 m
Telekalakítás (engedélyezhet ő legkisebb átlagos)	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	14,0 m - 1000 m ²	14,0 m - 1000 m ²
Telekalakítás (engedélyezhet ő legnagyobb az utcai telekhatáron és attól számított 20m-en belül)	szélesség (m)		21,0 m

		FL L O 30/50 4,5 14/- /800
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0 m 4,5 m 6,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	4,5 m
Telekalakítás (engedélyezhet ő legkisebb átlagos telekméret)	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	14,0 m - 800 m ²

1. Az Lf_L O/30/50 - 5,5/14/-/800 jelű övezet telkein az építési hely határa:

- a) előkert: 5,0 m
- b) oldalkert: 4,5 m
- c) hátsókert: 6,0 m.⁴⁶

2. Az Lf_L O/30/50 – 4,5/-/-/ 500 jelű övezet telkein az építési hely határa SZ-J1 terven jelölt.

3. Az Lf_L I/30/40 – 4,5/-/-/700 jelű övezet telkein az építési hely határa SZ-J1 terven jelölt. Az övezetben a meglévő épületek felújítása akként lehetséges, hogy az nem eredményezi a lakásszám növekedését.

4. Az Lf_L O/30/50 – 4,5/-/-/1000 jelű övezet telkein az építési hely határa SZ-J1 terven jelölt.”

h.) ¹²Az Lf L₁, L₂, L₃, L₄ övezetekben az (1) bekezdés aa)-ac) alpontjai szerinti épületek magas tetők lehetnek, a tetőhajlásszög 38-45° között lehet, homlokzatuk és tetőhajlásuk a településre jellemző, hagyományos színezetű lehet.

i.)

8. §

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 15. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. § (1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) egyéb ipari gazdasági terület Gip”

9. §

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 15/A. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „a) településközpont vegyes terület Vt”

10. §

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 15/B. § paragrafusa és az azt megelőző címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Településközpont vegyes terület

15/B. §

15/B. § (1) Az övezet telkein telkenként lakó rendeltetésű épület legfeljebb kétlakásos kialakítással helyezhető el.

(2) Az építési hely határa, amennyiben az SZ-J terv nem jelöli, vagy a rendelet másként nem rendelkezik: az elő-, oldal- és hátsókert kialakult.

(3) Az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.”

11. §

(1) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. § (1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) sportpálya területe (SP)

b) szociális otthon területe (Szo)

c) temető területe (T)

d) horgásztó területe (Ho)

e) hulladékgazdálkodási-szennyvíztisztító telep (Hu^{Szt})

(2) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 16. § (2) bekezdése az alábbiakra változik.

„b.)A sportlétesítmények övezetének építési előírásai:

		SP	SZ 4,5	03/90 K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert (m) oldalkert (m) hátsókert (m)	szabadon álló	10,0 10,0 10,0	
Beépíthetőség	legnagyobb beépíthetőség legkisebb zöldfelület	3% 90%		
Épület	legnagyobb ⁵² épületmagasság	4,5 m		
Telekalakítás	szélesség (m) mélység (m) telekméret (m ²)	kialakult kialakult kialakult		

12. §

(1) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Közlekedési terület az SZ-J1 és SZ-J2 tervlapokon K és Köu jellel jelölt terület, közműterület az az SZ-J1 és SZ-J2 tervlapokon KÖ jellel jelölt terület.”

(2) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az SZ-J1 tervlapon K jellel ellátott útterületek a település úthálózatában betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriába tartoznak.

- a) K^{GY} gyűjtőúti rangú utak, „M” meglévő és megmaradó szabályozási szélességgel
- b) K jelű lakó utak, „M” meglévő és megmaradó szabályozási szélességgel
- c) K1, K2, K3, jelű lakó utak az SZ-J1 terven jelölt szabályozási szélességgel
- d) K^{GVA} jelű gyalogos és kerékpáros utak, „M” meglévő szabályozási szélességgel.
- e) Lu jelű lakóterületi kiszolgáló út az SZ-J1 terven jelölt szabályozási szélességgel,
- f) Km jelű közforgalom elől elzárt magánút az SZ-J1 terven jelölt szabályozási szélességgel,”

(3) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 17. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az SZ-J2 tervlapon K és Köu jellel ellátott utak a település úthálózatában betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriába tartoznak.

- a) Köu^{Gyf}: gyorsforgalmi út
- b) K^M és Köu^M: országos mellékút
- c) K^{TE} és Köu^{TE}: települési mellékút
- d) K^{MG} és Köu^{MG}: mezőgazdasági út.”

13. §

Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 20. § (1)-(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Mezőgazdasági területek az SZ-J2 jelű tervlapon MG jellel jelölt területek, melyek besorolása a sajátos használat szerint a következő:

- a) általános mezőgazdasági terület MG^A
- b) gazdálkodási terület MG^G
- c) kertek területe MG^K

(2) Az általános mezőgazdasági terület telkei közül azokon a földrészleteken, amelyek a belterületi telkekhez közvetlenül csatlakoznak, szélességük meghaladja a 16 m-t, területük meghaladja az 1500 m²-t elhelyezhetők a növénytermesztéssel kapcsolatos tároló építmények, állattartó épületek a telek legfeljebb 3%-os beépítésével. Ezeket az épületeket a belterületi határtól mért 500 m-en belül kell elhelyezni.

(3) A gazdálkodási övezet telkein a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági tároló épületek építhetők, továbbá azon telkeken, amelyek a település védendő területének 1000 m-es távolságán kívül esnek állattartó épületek is elhelyezhetők, 2 ha összefüggő

területnagyságonként, a telek legfeljebb 3%-os beépítésével, ha a telek szélessége meghaladja a 16 m-t.

(4) A kertek területe övezetbe a kertek területei tartoznak. Az övezet telkei 1000 m²-es területnagyság felett tároló és pihenő épületek elhelyezhetők, a telek legfeljebb 3%-os beépítésével, ha a telek szélessége meghaladja a 12 m-t.”

14. §

(1) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

15. §

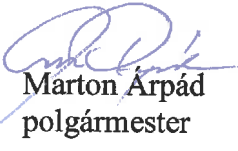
Hatályát veszti Nagylózs Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 4/2000. (II. 23.) rendelet

1. 4. § (2) és (5) bekezdése

2. 13. § (2) bekezdése.

16. §

Ez a rendelet 2026. április 20. napján lép hatályba


Marton Árpád
polgármester




dr. Németh Noémi
jegyző

A rendelet kihirdetése 2026. április 10. napján megtörtént.




dr. Németh Noémi
jegyző