

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
7/2005. (VI.01.) számú Képviselő-testületi rendelettel jóváhagyott munkarészek

2.1 Lovasberény Helyi Építési Szabályzata (LÉSZ)

2.2 Lovasberény Szabályozási Terve

2.1 LOVASBERÉNY község Helyi Építési Szabályzata (LÉSZ)

Lovasberény község Képviselő-testületének 7/2005. (VI.01.) számú rendelete Lovasberény Építési Szabályzatáról (LÉSZ)

Lovasberény község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ban, valamint a helyi önkormányzatról szóló módosított feladat- és jogkörében eljárva, Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, a Képviselőtestület 102/2004. (IX.29.) számú határozatával jóváhagyott Lovasberény településszerkezeti tervének figyelembe vételével Lovasberény Építési Szabályzatáról (továbbiakban: LÉSZ) az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Lovasberény község (továbbiakban: a község) teljes közigazgatási területére.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
 - a) a módosított OTÉK előírásai, és
 - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
 - c) jelen rendelet és mellékletei (szabályozási terv, táblázatok, valamint a régészeti lelőhelyekkel érintett és műemléki ingatlanok listája)szerint szabad.

2.§

- (1) A településszerkezeti tervben a területek tagolására alkalmazott területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv előzetes módosításával lehet megváltoztatni.
- (2) A szabályozási terven
 - kötelező szabályozási, és
 - irányadó szabályozási elemek szerepelnek.
- (3) Kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
 - kötelező szabályozási vonal;
 - védett területek határa;
 - építési övezet határa;
 - közterületek szabályozási szélessége;
 - építési hely;
 - kötelező építési vonal,
 - övezeti és építési övezeti előírások.
- (4) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a jelen rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervlap módosításával lehet:
 - belterületen legalább egy tömb területének egészére;
 - külterületen legalább a területfelhasználási egység területének egészére.
- (5) Irányadó szabályozási elemek – a kötelező szabályozási elemeken kívüli – a szabályozási tervlapon feltüntetett egyéb szabályozási elemeket jelenti, betartásuk ajánlott.

- (6) Az *építési hely* vagy szabályozási terven jelölt (körülhatárolt) terület, vagy az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerterti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen – a védőtávolságok megtartásával – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k). Az építési helyen belül az építési vonal pontosítja az épület elhelyezését.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Közigazgatási terület tagozódása

3.§

- (1) A közigazgatási terület
- beépítésre szánt,
 - beépítésre nem szánt területre tagozódik.

Rendeltetési övezetek

4.§

- (1) A LÉSZ és annak mellékletei – a településszerkezeti tervvel összhangban – a község közigazgatási területét
- beépítésre szánt területen
 - lakó (Lk, Lke, Lf),
 - vegyes (Vt),
 - gazdasági (Gksz, Ge, Gm),
 - üdülő (Üh),
 - különleges (K),
 - beépítésre nem szánt területen
 - közlekedés (KÖu, KÖk) és közmű (KÖz),
 - zöld (Zkp, Zkk),
 - erdő (Ev, Ee, Eg),
 - mezőgazdasági (Mk, Má, Mko),
 - vízgazdálkodási (V)
- rendeltetési övezetekre bontja fel.

LAKÓTERÜLETEK

5.§

Lk jelű kisvárosias lakóövezet

- (1) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, egy vagy több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló min. 4,5m, szabályozási tervlap szerint max. 6,5m ill. 12,5m építménymagasságú lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 12.§ (2) bekezdés 1-3. pontjában, a (3) bekezdés 1-2. pontjában és a (4) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el. A területen nem helyezhető el sportépítmény, termelő kertészeti építmény, üzemanyagtöltő és egyéb gazdasági építmény.
- (3) Állattartó építmény nem építhető.
- (4) Melléképület csak a szabályozási terven építési hellyel jelölt területen építhető.
- (5) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni. Garázst elhelyezni vagy a főépülettel egy tömegben, vagy a melléképülettel egy tömegben lehet.

- (6) Az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában ill. jelen rendelet 1 számú függelékében felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) A terület beépítésének feltétele a 25. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (8) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 3. sz. mellékletében szerepel.

Lke jelű kertvárosias lakóövezet

- (1) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, egy főépületben max. két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, min. 3,5m, a szabályozási tervlap szerint max. 4,5m ill. 5,0m építménymagasságú lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezet telkein csak F (földszintes), vagy F + tetőtér beépítéses lakóépületek építhetők, ahol a térdfal magassága max. 1,2 m lehet.
- (2) A területen az OTÉK 13.§ (2)-(4) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el, kivéve vendéglátó épületek közül az önálló rendeltetésű italtolt. A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény és üzemanyagtöltő elhelyezéséhez hatástanulmány készítendő.
- (3) Állattartó építmény a település jelenlegi belterületén építhető, a tervezett belterületen állattartó építmények nem építhetők.
- (4) Egy telken csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni. Garázst elhelyezni vagy a főépülettel egy tömegben, vagy a melléképülettel egy tömegben lehet.
- (6) Az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában ill. jelen rendelet 1 számú függelékében felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: állatkifutó, trágyatároló (ahol állattartó építmények nem építhetők), komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) A terület beépítésének feltétele a 25. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (8) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 3. sz. mellékletében szerepel.

Lf jelű falusias lakóövezet

- (1) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, egy főépületben max. két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, min. 3,5m, a szabályozási tervlap szerint max. 4,5m ill. 5,0m építménymagasságú lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezet telkein csak F (földszintes), vagy F + tetőtér beépítéses lakóépületek építhetők, ahol a térdfal magassága max. 1,2 m lehet.
- (2) A területen az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el, kivéve mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény. Üzemanyagtöltő elhelyezéséhez hatástanulmány készítendő, a helyi értékvédelmi területen belül üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3) Állattartó építmény építhető.

- (4) Egy telken csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni. Garázst elhelyezni vagy a főépülettel egy tömegben, vagy a melléképülettel egy tömegben lehet.
- (6) Az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában ill. jelen rendelet 1 számú függelékében felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) A terület beépítésének feltétele a 25. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (8) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 3. sz. mellékletében szerepel.

VEGYES ÖVEZETEK

6.§

Vt jelű településközpont vegyes övezet

- (1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, min. 4,5m, a szabályozási tervlap szerint max. 4,5m, 5,0m ill. 5,5m építménymagasságú lakó- és olyan helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az övezet max. 4,5m és 5,0m építménymagasságú épületei esetében csak F (földszintes), vagy F + tetőtér beépítéses épületek építhetők, ahol a térdfal magassága max. 1,2 m lehet.
- (2) A területen csak az OTÉK 16.§ (2) bekezdés, kivéve sportépítmény, parkolóház, üzemanyagtöltő, (3) bekezdésben és (4) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Új állattartó építmény nem építhető.
- (4) Egy telken csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni. Garázst elhelyezni vagy a főépülettel egy tömegben, vagy a melléképülettel egy tömegben lehet.
- (6) Az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában ill. jelen rendelet 1 számú függelékében felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) A terület beépítésének feltétele a 25. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (8) Ha a telken egy épületnél több épület kerül elhelyezésre - az elrendezést az építési helyen belül – elvi építési engedély keretein belül kell tisztázni.
- (9) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 3. sz. mellékletében szerepel.

GAZDASÁGI ÖVEZETEK

7.§

Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet

- (1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célokat szolgáló, min. 4,5m, a szabályozási tervlap szerint max. 5,0m ill. 6,5m

építménymagasságú telephelyek befogadására kijelölt terület. A területen kivételesen az OTÉK 20. § (5) bekezdésében felsorolt épületek is elhelyezhetők.

- (2) Egy telken több, a funkciónak megfelelő főépület is elhelyezhető.
- (3) A területen az OTÉK 19. § (2) bekezdés szerinti épületek helyezhetők el, kivéve sportlétesítményt, valamint az OTÉK 19. § (3) bekezdés szerinti épületek helyezhetők el, kivéve egyéb közösségi, szórakoztató épületeket.
- (4) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
- (5) A terület beépítésének feltétele a 25. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (6) Ha a telken egy épületnél több épület kerül elhelyezésre - az elrendezést az építési helyen belül – elvi építési engedély keretein belül kell tisztázni.
- (7) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 3. sz. mellékletében szerepel.

Ge jelű egyéb ipari övezet

- (1) Egyéb ipari területen elsősorban ipari, gazdasági tevékenységi célokat szolgáló, min. 3,5m, a szabályozási tervlap szerint max. 4,5m ill. 5,0m építménymagasságú telephelyek befogadására kijelölt terület. A területen kivételesen az OTÉK 20. § (5) bekezdésében felsorolt épületek is elhelyezhetők.
- (2) Egy telken több, a funkciónak megfelelő főépület is elhelyezhető.
- (3) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
- (4) A terület beépítésének feltétele a 25. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (5) Ha a telken egy épületnél több épület kerül elhelyezésre - az elrendezést az építési helyen belül – elvi építési engedély keretein belül kell tisztázni.
- (6) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 3. sz. mellékletében szerepel.

Gm jelű mezőgazdasági majorokat magába foglaló övezet

- (1) Gm jelű mezőgazdasági majorok befogadására kijelölt terület, melyen max. 20% beépítettség mellett min. 3,0m, max. 5,5m építménymagassággal építhetők épületek. Kivételesen a terület funkciójához tartozó magasabb építménye (pl. siló, stb.) is elhelyezhető a major területén. A területen min. 40% zöldfelületet kell biztosítani.
- (2) Egy telken több, a funkciónak megfelelő főépület is elhelyezhető.
- (3) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
- (4) A terület beépítésének feltétele a 25. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (5) Ha a telken egy épületnél több épület kerül elhelyezésre - az elrendezést az építési helyen belül – elvi építési engedély keretein belül kell tisztázni.

ÜDÜLŐÖVEZETEK

8.§

Uh jelű hétfélig házas üdülőövezet

- (1) A terület – az OTÉK 21. §-át figyelembe véve – legfeljebb – egy főépületben – két

üdülőegységet magába foglaló, min. 3,0m, max. 4,5m építménymagasságú üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen
 - a) olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják,
 - b) nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró közösségi szórakoztató, kulturális építmények,
 - c) csak az OTÉK 23. § (5) bekezdése szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el.
- (3) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
- (4) Állattartó építmény nem építhető.
- (5) A terület beépítésének feltétele a 25. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (6) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 3. sz. mellékletében szerepel.

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

9.§

K jelű különleges intézményi övezet

- (1) A terület különleges célokat szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú, min. 3,0m, max. 4,5m építménymagasságú intézmények (pl. temető, szabadidőközpont, idegenforgalom, sport, lovassport, szabadidő-rekreáció, stb.) és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el. A területeken nem helyezhetők el az OTÉK 24. § (3) bek. 1., 6., 8., 9., 10. valamint 11. pontja szerintiék.
- (3) Állattartó épület nem építhető, kivéve lovassport, lovarda területeit, a szabályozási tervben arra kijelölt területen.
- (4) A terület beépítésének feltétele a 25. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (5) Ha a telken egy épületnél több épület kerül elhelyezésre - az elrendezést az építési helyen belül – elvi építési engedély keretein belül kell tisztázni.
- (6) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 3. sz. mellékletében szerepel.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖVEZETEK

10.§

Általános közlekedési terület (KÖu jelű)

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló KÖu jelű övezetben az országos és a helyi (települési) közúthálózati elemek, azok csomópontjai, tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, várakozóhelyek, járdák, kerékpárutak, mindezek környezetvédelmi és vízelvezetési létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények helyezhetők el.
- (2) Országos közutak külterületi szakaszán az út tengelyétől mért
 - főútvonal esetén 100-100 m-en belül,
 - mellékút esetén 50-50 m-en belülépítményeket elhelyezni csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (3) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

- (4) Az utak elhelyezéséhez szükséges építési területek szélességét a szabályozási terv, illetve – konkrét tervi előírás hiányában – az OTÉK 26.§ (2) bekezdése szerint kell megállapítani.
- (5) A közlekedési terület telkein elhelyezhető építmények
 - a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át,
 - b) magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.
- (6) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges
 - járműtároló helyeket,
 - várakozó helyeket,
 - rakodóhelyeket
 a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.

Vasúti közlekedési terület (KÖk jelű)

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló KÖk jelű övezetben a vasúti vágányok, műtárgyak, műszaki és biztonsági berendezések, azok működtetéséhez szükséges építmények, raktárak, szolgálati lakások, irodák, állomáshoz kapcsolódóan maximum 500 m² bruttó szintterületet meg nem haladó kiskereskedelmi-vendéglátó létesítmények, egyéb közlekedési pályák, várakozóhelyek, mindezek zöldfelületi elemei, vízelvezetési létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények helyezhetők el.
- (2) Országos közforgalmú vasút szélső vágányának tengelyétől mért 50-50 m-en belül építményt elhelyezni csak a MÁV Rt. üzemeltetői és a közlekedési hatóság (Központi Közlekedési Felügyelet Vasúti Felügyelet) szakhatósági hozzájárulásával lehet.
- (3) A beépítésre szánt területre eső vasúti közlekedés telkein elhelyezhető építmények
 - a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
 - b) magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

Közműterület (KÖz)

- (1) A közművek elhelyezése
 - közműterületen (nyomvonal jellegű építmények)
 - önálló közmű-telek területén vagy
 - más területfelhasználási egységek területén szolgálmi jog biztosítása mellett lehetséges.
- (2) A beépítésre nem szánt területre eső közműterület telkein elhelyezhető építmények
 - a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
 - b) magassága a 4,5 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

ZÖLDTERÜLET ÖVEZETE

11.§

- (1) **Zöldterület** a szabályozási terven **közparkként (Zkp övezet), vagy közkertként (Zkk övezet)** lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.
- (2) Zöldterületen csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés és a terület fenntartási célját szolgáló építmények, valamint vendéglátó építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető.
- (3) **Közkertben (Zkk övezet)** épület nem építhető.

- (4) **Közparkban (Zkp)** a beépítettség max. 2% lehet, max. 4,5 m építménymagassággal. Közpark közhasználat elől elzárt területe az összterület max. 5%-a lehet.
- (5) Zöldterületen az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsi-parkoló csak terepszinten, fásítva, "zöldbeton" burkolattal létesíthető, max. a közpark területének 5%-án.
- (6) Zöldterületen építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg, ez utóbbi is csak kertészeti szakvélemény alapján.
- (7) Új zöldterület kialakítása, meglévő átépítése, átalakítása csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet. Közparkban létesülő épület engedélyezési tervének is része kell legyen a változással érintett terület rész keretépítészeti engedélyezési terve.

ERDŐÖVEZETEK

12.§

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve más művelési ágú, de természetbeni állapota alapján 1500 m²-nél nagyobb, erdő jellegű faállománnyal borított terület, valamint a szabályozási tervben erdőként megjelölt terület.
- (2) Erdőterület igénybevétele kizárólag az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján valósítható meg.
- (3) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)
 - a) *védelmi (Ev)*
 - b) *gazdasági (Eg)*
 - c) *egészségügyi-szociális, turisztikai (Ee)*
 rendeltetésű övezetekbe tartozik.
- (4) A szabályozási terven *védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev)* szabályozott területen *épület nem építhető*.
- (5) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények is csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (6) *Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (Eg)* szabályozott erdőterületen csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
 - Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítettség (maximum): 0,5 %
 - Építménymagasság (maximum): 4,5 m
- (7) *Egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezetként (Ee)* szabályozott területen a rendeltetésnek megfelelő építmények akkor helyezhetők el, ha az erdőterületet az illetékes erdészeti hatóság (ill. az erdészeti üzemterv) is ebbe a rendeltetésbe sorolta be. Az övezetben a túrizmust, szabadidő eltöltést, továbbá a természetvédelmi ismeretterjesztést szolgáló épület építmény helyezhető el.
 - Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítettség (maximum): 2 %
 - Építménymagasság (maximum): 4,5 m
 - (elvi építési engedély kérelem benyújtása kötelező)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÉS ÖVEZETEK

13.§

- (1) A mezőgazdasági terület (M) a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Mezőgazdasági területen csak tájbailló, magas tetős, maximum 45° tetőhajlásszögű épület létesíthető. Épületcsoportnál (egy telken kettő vagy több épület egymás közelében) azonos tetőkialakítást kell alkalmazni.
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek), illetve - ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – alapterületük bővíthető, illetve az érintett telken új épület is létesíthető.
- (3) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő terület-felhasználási egységekbe tartozik:
- a) *általános mezőgazdasági terület (Má)*
 - b) *kertes mezőgazdasági terület (Mk-1, Mk-2)*
 - c) *korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)*
- (4) *Általános mezőgazdasági területen (Má)* a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el. A terület egy *övezetként* kerül szabályozásra.
- 4.1 Az *Má általános mezőgazdasági terület övezetében* (jelenleg jellemzően szántó művelési ágú területek) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- Beépíthető telek területe *szántó, kert, gyep* művelési ág esetén:
 - lakóépülettel: min. 4 ha (40 000 m²)
 - gazdasági épülettel: min. 2 ha (20 000 m²)
 - Beépíthető telek területe *szőlő, gyümölcsös* művelési ág esetén:
 - lakóépülettel: min. 2 ha (20 000 m²)
 - min. 1 ha (10 000 m²)
 - Mocsár, nádas vízállásos területrészek nem építhetők be.
 - Beépítettség: *max. 3%*, de *gazdasági épület(ek)* össz-alapterülete telkenként *max. 800 m²*, a *lakóépület* alapterülete *max. 250 m²* lehet.
 - Építménymagasság: max. 5,5 m
(ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani)
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Előkert: min. 10 m.
- 4.2 Az övezetben *nagy létszámú állattartó telep* (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerint) belterülethez, lakóterülethez 300 m-nél, állandó vízfolyás, tó partjához 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígtrágyás állattartás csak úgy folytatható, hogy az ne járjon együtt szabadtéri trágyalégyűjtő létesítésével.
- (5) A *kertes mezőgazdasági területbe (Mk)* a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak. A kertes mezőgazdasági terület övezetében telkenként általában egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-,

terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el. Nagylétszámú állattartó telep a kertes övezetben nem létesíthető. Az övezetben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.

A kertes mezőgazdasági területek két övezetbe tartoznak. **Mk-1 jelű övezet** a kertes területek *belterületen* lévő része, **Mk-2 jelű övezetbe** a *belterületen kívüli* kertes területrészek tartoznak.

Az **Mk jelű övezetekben** (Mk-1, Mk-2) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

5.1 Új *lakóépület* az övezetekben is a kertes övezetekben csak az **Má** övezetben meghatározott feltételek szerint építhető.

5.2 *Gazdasági épülettel* beépíthető telek:

- *Telekszélesség építés helyén: min. 10m, előkert: min. 10m, hátsókert: min. 15m.*

A beépíthetőség minimumaként meghatározott szükséges telekterület, illetve telekrész terület

- *kert* művelési ág esetén (vagy ha a telek gyümölcsössel, (és) vagy szőlővel vegyes művelési ágú): min. 1500 m²

- *gyümölcsös* művelési ág esetén (vagy ha a telek szőlővel vegyes művelési ágú): min. 1000 m²

- *szőlő* művelési ág esetén: min. 720m².

- 720 m²-t el nem érő nagyságú, de a fenti művelési ágakba tartozó telkeken csak egy földdel borított pince építhető.

- A fenti művelésű ágakba nem tartozó (szántó, gyeperdő, stb.) telken – függetlenül annak nagyságától - építmény (az OTÉK 32.§ 1., 2. pont alattiakat kivéve) nem építhető.

5.3 Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú (szántó, gyeperdő, stb.) telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

5.4 *Beépítettség: max. 3%*, de az **Mk-1** övezetben maximum egy 90 m²-es, az **Mk-2** jelű övezetben maximum egy 60 m²-es alapterületű épület (+ földdel borított pince) építhető, tájbailló, a helyi népi építészeti hagyományoknak megfelelően, magas tetővel (nyeregtető), cserép, vagy nád tetőhéjazattal, fehér vagy halványsárga színű falfelületekkel, a hagyományosan kialakult építési sávokhoz igazodó épület elhelyezéssel.

5.5 Az övezetekben az építménymagasság lakó és gazdasági épület esetében is max. 4,5 m., a beépítési mód: szabadonálló, az épületek között tartandó távolságra vonatkozóan az OTÉK 36.§.-ában foglaltakat kell betartani.

5.6 Az övezetek területén meglévő azon épületek, melyek a fentebb meghatározottnál kisebb telkeken állnak, megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.

(6) **A korlátozott használatú mezőgazdasági területbe (Mko)** a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a természet- és tájképvédelmet is szolgáló - részben ökológiai hálózati („zöld folyosó”) területként is védettség alá eső - területrészek tartoznak. A terület egy övezetként kerül szabályozásra.

Az övezetben a gyeperdő (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.

6.1 *Elhelyezhető épületek (funkció alapján):*

- lakóépület nem építhető

- gazdasági épületként gyepeken csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetéses állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető
- *kivételesen* elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást (lovaglás) szolgáló istállóépület is.
- nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

6.2 *Beépítés részletes előírásai:*

A gazdasági ill. természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága min. 8 ha (80 000 m²)

- *Beépítettség:* max. 0,5%, de telkenként max. 300 m² összalapterületű épület (telkenként max. 2) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő, magas tetős, földszintes kialakítással.
- *Építménymagasság:* max. 3,5 m
- *Beépítési mód:* szabadonálló
- Előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m, hátsókert: min. 15 m.
- Természetvédelmi és ökológiai hálózati (zöldfolyosó) területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
Az épületnek élő vízfolyás, tó partjától, forrástól min. 50 m távolságra kell lennie.

(7) *Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai*

- 7.1 Lovasberény közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1.sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével *mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont* kialakítható
- 7.2 *A birtoktest szükséges minimális területi terjedése 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben lehetséges, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből*
- legalább 40 ha gyep, vagy
 - legalább 20 ha szántó, vagy
 - legalább 10 ha kert, vagy gyümölcsös vagy szőlő művelési águ.
- 7.3 Az OTÉK 29.§ (7) bek. szerinti *kiegészítő központból* birtoktestenként legfeljebb 2 db létesíthető Lovasberény területén.
- 7.4 A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) legyen, *beépítettsége max. 30 %* lehet és a telek *min. 45 %-át zöldfelületként*, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani
- 7.5 A birtokközpont telkén *lakóépület is elhelyezhető*, de annak alapterülete max. 300 m², építménymagassága max. 5,5 m lehet.
- 7.6 A birtokközpont telkén a *gazdasági épületek* építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.
- 7.7 Birtokközpont, kiegészítő központ *kertes és korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetekben nem alakítható ki.*
- 7.7 *Kiegészítő központ* kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.
- 7.8 Birtokközpont, kiegészítő központ területén *nagy létszámú állattartó telep* (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerint) nem alakítható ki a kertes övezetekben, továbbá nem létesíthető belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges rekreációs területhez

300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez pedig 100 m-nél közelebb Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével.

- 7.10 Birtokközpont és kiegészítő központ kialakításához – az OTÉK 29.§ (8) bekezdése szerint – előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZET

14.§

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos (vízmű, vízmedrek), szabályozási terven jelölt terület (V), az OTÉK 30.§ (1) pontja szerint egy övezetként kerül szabályozásra.
- (2) A területen csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Horgásztanya és hasonló funkciójú épületek építmények nem építhetők. Épület építési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

Építési övezetekre vonatkozó általános előírások

15.§

Beépítésre szánt területeken az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

- (1) A kertvárosias, falusias lakóövezetek, valamint a hétvégi házas üdülőövezetek telkein csak egy, a rendeltetésnek megfelelő főépítmény helyezhető el, a szabályozási tervlapon jelöltek szerint.
- (2) Melléképület csak a főépülettel azonos oldalhatárra helyezhető el.
- (3) Nyeles telket kialakítani nem lehet.
- (4) Az engedély nélkül létesíthető melléképítmények és engedélyköteles fürdőmedencék létesítése a telkeknek csak az OTÉK építési helyként meghatározott részén lehet.
- (5) Saroktelkek esetében az övezetre előírt beépítési százalék max. 10%-kal növelhető meg.
- (6) Ha az egyedi telek területe az övezetre előírt legkisebb telek területnél 30%-nál nagyobb, a beépítési % számításánál a 30% feletti telektöbbletet figyelmen kívül kell hagyni.
- (7) Az építési telken elhelyezendő építmény bármely része, illetve hirdető berendezése az épület járdaszintjétől mért 3,0 m magasság felett közterület fölé legfeljebb 1,5 m szélességben és a közterület szabályozási szélességének legfeljebb 1/20-ig nyúlhat be.
- (8) A magastetős épületek tetőhajlásszöge 30-45° között változhat.
- (9) Lapostetős épület építése – településképi okokból - nem engedélyezhető.
- (10) Tömbbelső feltárás esetén az új telkek szélessége mindig nagyobb kell legyen, mint az út szabályozási szélessége, kivétel a szabályozási terven feltüntetett utolsó telek szélessége.
- (11) Oldalhatáron álló beépítés esetén – az esővíz saját telken való elvezetése és az épület karbantartása érdekében – az épület falának külső síkja a kerítés vonalától min. 1m-re épülhet. Az oldalkert min: 6 m lehet, kivéve:
 - ha - a 6 m-es oldalkert betartása mellett - az épület utcai szélessége 7 m-nél kisebb méretet eredményez, akkor az oldalkert min. az építménymagasság méretéig csökkenthető.
- (12) *Az épületek lefedésénél*
 - a helyi szerkezeti értékvédelemre javasolt területeken a hagyományos nádfedés vagy piros cserép, illetve ahhoz hasonló jellegű és színű égetett anyagú tetőfedés alkalmazható,

- egyéb helyeken a tetőfedés anyaga nincs szabályozva, a tetőfedés színe a természetes cserépszínhez hasonló, piros – sötétpiros-bordó – világosbarna színű is lehet. Nem alkalmazható fekete, sötét szürke, kék, zöld színű tetőfedés.
- (13) *Az épületek homlokzatszínezésénél*
- a helyi szerkezeti értékvédelemre javasolt területeken a hagyományos fehér és a világossárga árnyalatok alkalmazhatók,
 - egyéb helyeken a homlokzatok színezésénél nem használható kék, lila és sötét színű homlokzatszínezés,
 - az épületek külső felületére figurális falfestések nem kerülhetnek.
- (14) A már 90%-ban beépült utcák esetében az építészeti jellemzőket továbbra is alkalmazni kell (pl. tetőforma, gerincmagasság, épületszélesség, előkert-, hátsókert ritmusa stb.). Lakó és üdülőterületen az épületek a szabályozási tervtől eltérően is elhelyezhetők a kialakult beépítési vonal figyelembevételével - építésügyi hatósági jogkörben elsőfokon eljárva - abban az esetben, ha az utca már több mint 90%-ban beépült.
- (15) Lakóterületen a kerítésmagasság max. 1,5 m lehet. Üdülőterületen a kerítés csak áttört, nem tömör kivitelű, max. 1,5 m magasságú, terepvonalat követő, természetes anyagú (kő, fa stb.), vagy élő sövény lehet. A kerítés létesítésére vonatkozó egyéb előírásokat az OTÉK 44.§ értelmében kell végezni.
- (16) Magas talajvízállásos területeken, valamint feltöltött területeken a telekalakításhoz és az építési engedélykérelemhez területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni (pl. a Kossuth Lajos utcai és a Deák Ferenc utcai lakótelkek megosztása során létrejövő új telkek esetében). Belterület bővítés esetén a mélyfekvésű területeken a tervezést megelőzően talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (17) Kereskedelmi, gazdasági övezetben célszerű a Magyar Geológiai Szolgálat szakhatósági véleményét kikérni.
- (18) A település arculatát jelentősen meghatározó épületeket - 500.m² alapterület felett - Építészeti Tervtanácson kell bemutatni.

16.§

Beépítésre nem szánt közterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A közlekedési területeken
- a gépjármű- és az önálló gyalogos-kerékpáros utakat egymástól kiemelt szegéllyel kell elválasztani,
 - a 811. sz. és a 8119. sz. út mellett az útburkolat és a gyalogos járdák között zóldsáv kialakítására törekedni kell (keresztmetszeti lehetőségeket figyelembe véve),
 - a 811. sz. és a 8119. sz. úton a település keleti és nyugati, valamint északi és déli „kapujában”, valamint a gyalogos átjáróknál forgalomcsillapító terelősziget építendő,
 - a gyalogátkelőhelyeknél a mozgássérültek számára lejáró részsű építendő,
 - a tervezett helyi értékvédelmi területeken – a kastély környezetében és a belmajor területén - az utak-terek burkolatánál részlegesen vagy teljesen a hagyományos útburkoló anyagokat kell használni (pl. részlegesen használt kis- vagy nagykockakő burkolat),
 - a parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően átalakítani,
 - a buszmegállóban egységes buszvárók, esőbeálló elhelyezését minden megállóban meg kell oldani,
 - a település egészén egységes utcabútorozásra van szükség: eligazító, információs táblák, szeméthyűjtők, padok elhelyezésével – környezetalkítási terv alapján,

- a település teljes igazgatási területére kiterjedő – turisták számára is használható – település térkép elhelyezése a településközpontban, vagy a buszmegállóhoz közel szükséges, az innen induló túra utakat táblákkal jelezni kell.
- (2) A zöldterületeken
- a játszóterek, pihenőparkok, sportterületek berendezését egységes, vagy egymáshoz harmonizáló – lehetőleg természetes anyagok (fa, kő stb.) felhasználásával készült – eszközökkel, utcabútorokkal kell berendezni,
 - a közterületek, parkok, játszóterek rendezését egységes környezetalakítási terv alapján - ütemezetten - kell megoldani,
 - a Kossuth Lajos utca két oldalán a fasorok visszaállítása, kiegészítése szükséges,
 - cél a „Virágos Lovasberény” megvalósítása.
- (3) Óriás plakát belterületen, illetve beépítésre szánt területen belül nem helyezhető el. A település külterületén „óriásplakátok”, reklámtáblák, egyéb nagyméretű reklámszervezők nem, illetve az 1988. évi I. tv. 12. § (3) bek. betartásával helyezhetők el:
- reklámtáblák nem helyezhetők el lakott területen kívül a főút tengelyétől mért 100-100 m-en, mellékút esetén 50-50 m-en belül.
 - a közúti jelzőtáblák kivételével csak max. 2 m²-es és 4 m magasságot meg nem haladó reklám vagy tájékoztató tábla, reklámszervező helyezhető el,
 - műemléki területen, műemléki környezet területén, erdőterületen, korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen, egyéb rendeltetésű (vízgazdálkodás) területen, továbbá természeti és védett természeti területen és építészeti értékvédelmi területen nem létesíthető reklámhordozó.

Az építési övezetek részletes előírásai

17.§

- (1) Az építési övezeteken belül – a folyamatos átépülések miatt – „**nem kialakult**” kategóriába tartoznak a szabályozási tervlapokon feltüntetett építési övezetek területei – kivéve a műemléki, helyi védelembe sorolt épületek telkeit illetve azon az épületek telkeit, amelyek megtartása (felújítása) kötelező, de továbbépítése, bővítése nem lehetséges.

Az ilyen „nem kialakult” kategóriába sorolt területeken az építési telkek kialakításának szabályait, a beépítési módot, az építménymagasságot, a zöldfelületek mértékét a szabályozási tervek által megjelölt övezeti előírások határozzák meg. A szabályozási terv övezeti besorolásait, telekalakításait és zöldfelületi arányait jelen rendelet 3. számú mellékletét képező táblázat rögzíti.

- (2) Ha a „nem kialakult” kategóriába sorolt telek meglévő jellemzői az (1) pont alapján kijelölt és meghatározott építési előírásoknak nem felelnek meg, akkor a telken az alábbi esetekben, illetve szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást folytatni:
- a) Ha a telek meglévő *beépítési módja* nem felel meg az övezeti előírásnak, és az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt új épület elhelyezésénél, vagy meglévő átépítésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság az országos rendelkezések alapján meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, de a telekre vonatkozó egyéb építési előírásokat be kell tartani.
 - b) Ha a foghíjtelek meglévő *teleknagysága* nem éri el az adott övezetre vonatkozó alsó határértéket, de a min. telekterület 80%-át eléri, akkor az egyébként érvényes beépíthetőség engedélyezhető. A telekre vonatkozó egyéb előírásokat is be kell tartani. Ha a telekterület nem éri el a min. telekterület 80%-át, akkor csak telekrendezés után alakulhat ki építési telek.

Ha a beépített telek meglévő *teleknagysága* nem éri el az adott övezetre vonatkozó alsó határértéket, de a meglévő beépítettség mértéke alacsonyabb az övezetre

vonatkozó határértéknél, a meglévő alapterület legfeljebb 10%-kal növelhető, de az előírt max. beépítettséget ez esetben sem lépheti túl. A telekre vonatkozó egyéb előírásokat ez esetben is be kell tartani. A meglévő telekméretek – a szabályozási tervlapokon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők. Amennyiben az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

- c) Ha a telek meglévő *beépíttségének mértéke* 10%-nál kisebb mértékben túllépi az adott övezetre vonatkozó határértéket, a meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a meglévő tetőtér beépítését – ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik -, amely esetben az építménymagasság és a beépíttség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Amennyiben az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

Ha a telek meglévő *beépíttségének mértéke* 10%-nál nagyobb mértékben túllépi az adott övezetre vonatkozó határértéket, akkor csak az épület szintterület-növelés nélküli felújítása lehetséges.

- d) Ha a telken meglévő *építményének magassága* meghaladja az adott övezetre vonatkozó felső határértéket, akkor a meglévő építmények csak úgy bővíthetők, ha azok magassága nem több, mint az övezet előírt max. építménymagassága, és a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betarthatók. Amennyiben a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- e) Ha a javasolt *helyi értékvédelmi* övezet területén épületátépítés, bővítés vagy új építés történik, akkor az övezetben általában az épület utcai homloksíkjától mért 5,0m-en túl lehet keresztszárnyat építeni, vagy az eredeti épületet lehet szélesíteni, de úgy, hogy az utcai homlokzat-szélességi méretét 7,0m-en túl növelni nem lehet. A szabályozási terven jelölt, még meglévő egységes utcaképek esetében az épület utcai homloksíkjától mért 7,0m-en túl lehet keresztszárnyat építeni, vagy az eredeti épületet lehet szélesíteni, de úgy, hogy az utcai homlokzat-szélességi méretét meg kell tartani.

- (3) Az előkert üdülő- és lakótelek esetében

- vagy az övezeti előírásoknak és az OTÉK-nak megfelelően 5,0 m;
- vagy a helyi értékvédelmi övezetben az előkerteket a már kialakult méretekben kell megtartani;
- vagy a szabályozási terv szerinti, ott kottázott értéket kell megtartani.

- (4) A **K** jellel jelölt egyházi műemlék, temetők, belmajor illetve helyi védelemmel védett épületek, egyéb épületek területeire, valamint a védendő pince esetében a **kialakult** állapotot kell megőrizni. A vonatkozó védelmi övezeti előírásokat a 19. § tartalmazza.

Az értékvédelmi övezetek

18.§

A szabályozási terv a község közigazgatási területén az alábbi értékvédelmi övezeteket jelöli:

- a települési értékvédelmi,
- a táj- és természetvédelmi övezeteket.

A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELMI ÖVEZETEK

19.§

- (1) A szabályozási terven jelölt (5. sz. mellékletben felsorolt) védetté nyilvánított műemlékek vonatkozásában a 2001. évi LXIV. törvény szerint az I. fokú építésügyi

hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Iroda (továbbiakban: Hivatal).

- (2) A 2001. évi LXIV. törvény alapján a (6. sz. mellékletben felsorolt) műemléki környezetnek minősülő ingatlanok esetében a Hivatal szakhatósági állásfoglalás formájában működik közre az építési engedélyezési eljárásban.
- (3) A helyi értékvédelemre javasolt területeken, a településképileg kiemelt, tájképileg érzékeny nagyobb összefüggő területek esetében – a Képviselőtestület által, a szabályozási terv jóváhagyása után max.: 1 éven belül hozott külön rendelet értelmében a 40/1999. (IV.23.) FVM rendelet alapján – tervtanácsot kell felállítani.
- (4) A szabályozási terven jelölt, helyi településszerkezeti védelemre javasolt területre helyi értékvédelmi rendeletet kell alkotni a szabályozási terv elfogadását követő max.: 2 éven belül.

A helyi rendeletben az alábbiak védelméről gondoskodni kell:

- a) védendő az utcahálózat,
 - b) védendő a telekstruktúra, telekosztás, a telkeket megosztani csak a szabályozási terv szerint lehet,
 - c) védendő a jellegzetes beépítési mód,
 - d) védendő a jellegzetes építészeti arculat, utcaképek (különös hangsúllyal szerepelnek a szabályozási terven kiemelt utcaszakaszok).
- (5) A szabályozási terven jelölt, helyi védelemre javasolt épületek védelmére helyi értékvédelmi rendeletet kell alkotni.

A helyi értékvédelmi rendeletben az alábbiak védelméről gondoskodni kell:

- a) az épület, vagy épületrész csak igen indokolt, a gazdaságossági indokokat is meghaladó, megalapozott esetben bontható el,
 - b) az épületek bontási kérelmének elbírálásánál a hatóság a döntés megalapozására szakértőket vonhat be, ez azonban az eljárás rendjét időben nem változtathatja meg,
 - c) az épületek bontása esetén felmérési tervet és fotódokumentációt kell készíteni, és azt archiválni kell,
 - d) homlokzat-felújítás, -átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet,
 - e) felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az önkormányzat költségére értékelemző, állapot rögzítő tanulmány készítését írhatja elő. E kötelezettséget a tulajdonos a felújítást, átalakítást megelőzően, de legkésőbb 3 hónapon belül köteles végrehajtani,
 - f) a védett épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók,
 - g) felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágához illeszkedő módon szabad végezni.
- (6) Régészeti védelmi övezet

A jelen rendelet 4. sz. mellékletében szereplő lista szerinti ingatlanok tartoznak, amelyek régészeti lelőhellyel érintettek. A leletek egy része (vastagon szedettek) *egyedileg régészeti védelem* alatt áll, míg egy másik része *általános védelem* alatt áll.

- a) Az *egyedileg régészeti védelem* alatt álló ingatlanokon a 2001. évi LXIV. törvény 63.§ (2) bek. a) pontja, valamint a *Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról* szóló 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 9 § (1) bekezdése és 1. sz. melléklete alapján minden 30 cm mélységet meghaladó földmunkához (beleértve többek között kerítés, légvezeték tartóoszlopának földbe állítását, faültetést, tuskóirtásos fakitermelést, rigolírozást, meliorációt, szőlő- és gyümölcsös telepítést), illetve a terület jellegét befolyásoló, veszélyeztető változashoz

(beleértve kavics-, föld- és anyagdepó, feltöltés, töltés létesítését, valamint a terület funkciójának, használati módjának megváltoztatását) a Hivatal engedélye szükséges.

- b) Az *általános védelem* alatt álló felsorolt ingatlanokon a 2001. évi LXIV. törvény 63.§ (4) bek. a) pontja értelmében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Iroda szakhatóságként jár el. A *nyilvántartott régészeti lelőhelyeket* a 2001. évi LXIV. törvény 22.§ (1) bek. szerint a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen – megelőző feltárás keretében – fel kell tární. A 2001. évi LXIV. törvény szellemében az övezet telkeire építési, vagy telekalakítási engedélyt kiadni csak a Hivataltól kért szakvélemény figyelembevételével szabad, s a telkeket érintő nagyobb földmunkát – akkor is, ha nem engedélyköteles – legalább egy héttel a munka megkezdése előtt be kell jelenteni a múzeumnak.
- c) A felsorolásban nem jelzett – régészeti lelőhelyként *jelenleg nem nyilvántartott* – területeken is kerülhetnek elő régészeti emlékek. A régészeti örökség elemeinek – régészeti feltárás esetén kívüli – előkerülése esetén is törekedni kell az örökségi elemek (régészeti emlék, lelet) helyszíni megőrzésére. Ez esetben a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul bejelenteni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy Hivatal intézkedéséig gondoskodni. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli (2001. évi LXIV. törvény 4. §) Emellett értesíteni kell a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatóságát is.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után (191/2001. Korm. rend. 3.§ (3) bek.).

A megelőző feltárás elvégzése első sorban a területileg illetékes múzeum (esetünkben a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatósága) jogosult, érvényes feltárási engedély birtokában.

A megelőző feltárást a beruházó költségviselésével kell megvalósítani, ezért a fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás költségét költség-előirányzatként kell biztosítani a feltárás fedezetére (2001. évi LXIV. törvény 23.§ (1) bek.)

A feltárás végzésére jogosult és a beruházó által a megelőző feltárással vonatkozóan kötött írásbeli szerződés érvényességéhez a 2001. évi LXIV. törvény 22.§ (3) bek. értelmében a Hivatal jóváhagyása szükséges. A szerződést a 2001. évi LXIV. törvény és a 18/2001.NKÖM rendelet előírásainak figyelembevételével kell megkötni.

A 2001. évi LXIV. Törvény értelmében régészeti védőövezetnek számít: a védett lelőhely környezete, amely biztosítja annak fenntarthatóságát, megközelíthetőségét, tájképi védelmét.

(Megjegyzés: Az apróbetűs rész nem tárgya a jóváhagyásnak, csupán tájékoztatásra szolgál.)

ZÖLDFELÜLET-, ÉS TÁJVÉDELEM

Zöldfelületi értékvédelem

20. §

- (1) A közterületi zöldfelületek (közparkok, közkertek, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya lehetőség szerint maximálisan védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.
- (2) Közparkokat, közkerteket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőket és kegyeleti parkokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhetők.

- (3) A községben a közterületi zöldfelületek, továbbá országos műemléki védelem, vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek telkein, történeti kert által érintett telkeken, műemléki környezethez tartozó telkeken lévő növényzet, fa károsodásával járó tevékenység esetén - a helyi önkormányzat által előírható pótlási kötelezettségen túl - fapótlási díj állapítható meg a károkozó terhére akkor is, ha a tevékenységet egyébként engedéllyel végzi.
- (4) Közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn (OTÉK 42.§ (7) pont). Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 8 éves fa számít.
- (5) Újonnan nyitott utcákban legalább egyoldali utcafásítást kell telepíteni.
- (6) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek, esetében az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és érték meghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.

Táj- és természetvédelem

21. §

- (1) Lovasberény közigazgatási területét érintően a tervezett országos jelentőségű védett természeti területek esetében, hivatalos kijelölésük után (Tervezett Velencei TK) a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, helyi jelentőségű védett természeti területeket érintően a helyi önkormányzat polgármesteri hivatala az első fokú természetvédelmi hatóság A védett területeket érintő építési munkák, illetve a területek állapotát befolyásoló egyéb tevékenységek csak az első fokú természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásával végezhetők
- (2) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó, a szabályozási terven megjelölt területeken a természeti területekre érvényes szabályok (Tvt. előírásai) szerint kell eljárni.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

Beültetési kötelezettség

22. §

- (1) A szabályozási terven jelölt telkeken, a telekvégtől számított *10m-20m* szélességű sávban közérdekű környezetalakítás céljából *fásítást* kell megvalósítani, jelen rendelet hatálybalépésétől számított *2 éven belül*. A fásítás *ültetési sűrűsége*-legalább *16 m²-enként 1 fa*. A fásításhoz gyümölcs fafajok is felhasználhatók.
- (2) A szabályozási terven jelölt, telken belüli, egyedi kötelező faültetés megvalósítása a használatbavételi engedély feltétele kell legyen.

A tilalmi és korlátozási övezetek

23. §

Tilalmi övezetek

- (1) A szabályozási tervlapon építési tilalommal jelzett ill. a közterületként szabályozott magánterületeken 10 éves időtartamra építési tilalmat kell elrendelni (hrsz. lista és településrendezési cél meghatározása a szabályozási terv 10.sz. mellékletében szerepel).

Korlátozási övezetek

A korlátozás alá eső területek a szabályozási tervlapon szerepelnek. A szabályozási terv az alábbi korlátozásokat tartalmazza:

- (1) Közterületen kívül vezetett közművezetékek és közműépítmények védőtávolsága lásd a 25. §-ban részletezve.

- (2) Beépítésre nem szánt területen haladó országos utak védőtávolsága:
- a 811 sz. út jelenlegi nyomvonalának tengelytől mért 100-100m,
 - egyéb állami közutak nyomvonalának tengelyétől mért 50-50 m
- melyen belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- a 811 sz. út távlati elkerülő nyomvonalának javasolt tengelyétől mért 100-100m szélességet – a terv távlatán túli területbiztosítás céljából – beépítés mentesen kell hagyni, ill. építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. A 100-100m-es sávon belül – megvalósulás esetén – részletesebb tervben pontosítandó a nyomvonal és a 30m-es szabályozási szélesség helye. A pontosítás első munkafázisa tanulmányterv készítés kell legyen.
- (3) Az OTÉK 36.§.(7) bekezdés szerinti 50 m-es védőtávolságon belül csak a Központi Közlekedési Felügyelet Vasúti Felügyelet szakhatósági engedélye és a MÁV RT. előzetes üzemeltetési véleménye alapján lehet építményt elhelyezni. Az így engedélyezett építmények esetében a vasútüzemből eredően semmiféle kárigénnyel, követeléssel a vasút üzemeltetőjével szemben nem lépnek fel, kötelesek túrni a vasútüzemből eredő környezeti hatásokat.
- (4) Vízfolyások és az ökológiai folyosó védelmét szolgáló építési korlátozás területe.
- a vízfolyások partján a partéltől mért 6-6 m,
 - az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már beépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m szélességű sávot fenn kell tartani,
 - telken belül beépítésmentes zöldsáv megtartása a szabályozási terven kottázott szélességben, egyes területeken külön beírással jelölt kötelező telken belüli fásítással.
- (5) Távközlési átjátszó állomás sugárzási sávjaiban magassági korlátozás érvényes, erről az üzemeltetővel szükséges egyeztetni.
- (6) Nagy létszámú állattartó telepek (41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerint) telekhatárától 300 m-en belül lakóépület nem létesíthető.
- (7) Nagynyomású gázvezeték és nagyfeszültségű villamos távvezeték védősávjában építési korlátozás érvényes, létesítmény kialakítási igénye esetén az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.

III. FEJEZET

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Közlekedési létesítmények általános előírásai

24. §

A közutak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető, egyéb idevonatkozó jogszabályi előírások és szabályok betartásával. Egyéb létesítmények közterület-szabályozási előírások alapján helyezhetők el.

Közművek általános előírásai

25. §

- (1) A település bel- és külterületén lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.

Általános előírások

- (2) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- (3) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- (4) A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2. sz. szerint.
- (5) A megvalósításra kerülő új létesítményeket a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig részleges közművesítéssel (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) kell ellátni.
- (6) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (7) Amennyiben csak a védőtávolság esik magánterületre, azt csak az építési engedély kiadásánál kell figyelembe venni.
- (8) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (9) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, belterületen a közvilágítás megépítéséről, útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- (10) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (11) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (12) Amennyiben fasor telepítésére közterületen helyhiány (kis szabályozási szélesség, bevágás) miatt nincs lehetőség, úgy az a szabályozási vonalon kívül (magánterületen) is megvalósítható.
- (13) A területen tereprendezési és feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.

Vízellátás - tűzvédelem

- (14) A meglévő helyi vízbázisok és a tervezett I./a jelű kút belső védőterületét körbe kell keríteni.
- (15) A 201/2001 (X.25.) Korm. rendelet 6. sz. mellékletében foglalt vízminőség javító intézkedéseket 2009. XII. 25-ig végre kell hajtani.
- (16) A beépített, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.

- (37) A Rovákja patak, mint közcélú vízfolyás menti telekalakításoknál a vízvédelmi sáv 20,0 m, melyet szabadon kell hagyni.
- (38) E területen csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, amely nem jár a vízfolyás szennyezésével.
- (39) A vízfolyás egyéb szakaszain a fenntartási sáv a partéltől számított 6,0 m, melyet szabadon kell hagyni.
- (40) A vízfolyások és vízbázisok közelében talajjavításra tőzeget, vagy komposztot kell alkalmazni szerves trágya helyett.
- (41) A vízfolyások és állóvizek parti sávjának használatánál és hasznosításánál a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet előírásai irányadóak.
- (42) A sertéstelepen keletkező hígtrágya a 20309/88. sz. vízjogi üzemeltetési engedély szerint 126 ha szántón esőztető öntözéssel kerül elhelyezésre a NTSZ előírásainak betartásával.
- (43) A csapadékvizek befogadóba történő bevezetési vízjogi létesítési engedélyezési eljárás keretében kerülnek meghatározásra.

Védőtávolságok

- Csapadékcsatorna (épület alapjától) 3,0 m
- Felszíni vízfolyás egyik part mentén 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

Villamosenergia-hálózatok

A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek az IpM 11/1984 (VIII.22.) sz., az 1994. évi XLVIII. törvény, a 34/1995.(IV.5.) sz. Kormány-rendelet és az 1/1967.(IV.28.) sz. NIM rendelet, illetve a vonatkozó törvényerejű rendeletekben, továbbá az MSz.151; MSz.172; MSz.7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.

- (44) Föld feletti 400 kV-os villamos távvezeték hálózat mindkét oldalán a biztonsági övezet a szélső vezetékektől mért **28,0-28,0 m-es**
függőleges síkokig terjed.
A tengelyvonaltól mért biztonsági övezet **35,0 – 35,0 m**
(7-7 m-es kartávolság+28-28 m-es védőtávolság)
- (45) Föld feletti kettős rendszerű 120 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőkől mért **13,0 – 13,0 m-es**
függőleges síkokig terjed.

- A tengelyvonalától mért biztonsági övezet
(5-5 m-es kartávolság+13-13 m-es védőtávolság) **18,0 – 18,0 m**
- (46) Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért külterületeken **5,0 – 5,0 m-es**
belterületen, kettős felfüggesztés esetében **2,5 - 2,5 m-es**
függőleges síkokig terjed.
A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:
külterületeken
(1-1 m-es kartávolság + 5-5 m-es védőtávolság) **6,0 – 6,0 m**
belterületeken
(1-1 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság) **3,5 – 3,5 m**
- (47) Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért függőleges síkokig terjed. **1,0 – 1,0 m-es**
A tengelyvonalától mért biztonsági övezet:
(1-1 m-es kartávolság + 1-1 m-es védőtávolság) **2,0 – 2,0 m**
- (48) Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve **1,0 – 1,0 m-es**
függőleges síkokig terjed.
- (49) A föld alatti villamos 20 kV-os, 0,4 kV-os, jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres**
távolságú függőleges síkokig terjed.
- (50) 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, a teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot, és itt **5 méteres**
védőtávolságot kell figyelembe venni.
- (51) A közép feszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó 1994. évi XLVII. törvény, illetve a 34/1995. (IV.5.) Korm. rendelet és az 1/1967. (IV.28.) sz NIM rendelet előírásait.

Távközlési hálózatok

- (52) Föld feletti távközlési légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve **1,0 méteres**
távolságú függőleges síkokig terjed.
- (53) Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres**
távolságú függőleges síkokig terjed.
- (54) A vonatkozó jogszabályi háttér: az 1997. évi LXXVIII. Törvény, a 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet, a 2003.évi C törvény és a 29/1999. (X.6.) sz. KHVM rendelet, a 46/1997. (XII.29.) sz. KTM rendelet (a 12/2003 III. 24. sz. BM rendelettel módosított változata); a 32/2000. (XI. 16.) sz. EüM rendelet, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.
- (55) Hálózatbővítést a MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat/oszlopsor kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével kell megoldani.

- (56) A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- (57) A távközlési alépítményeket, földkábeleket, oszlopsorokat a telekhatár és a burkolat széle közötti sávban kell elhelyezni.
- (58) Nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján kell elhelyezni.
- (59) Légvezetékes távközlési hálózat a szabályozási területen, ahol nincs vagy nem helyezhető el alépítmény, a vonatkozó szakmai előírások betartása mellett, a 0,4 kV-os villamos és a kábel TV hálózattal közös tartószerkezeten is megépíthető.
- (60) Mobil távközlésre szolgáló jelentős újabb bázisállomások vagy adótornyok közterületi elhelyezését nem tervezzük.

Gázvezetékek hálózatok

- (61) Földgázszállító vezetékhalozatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit a vonatkozó szakági törvényerejű rendelet, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzíti:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| – nagyközépnomású hálózatoknál | 5,0 – 5,0 m |
| – középnomású hálózatoknál | 4,0 – 4,0 m |
| – gáznyomás-szabályozó berendezésnél | 15,0x15,0 m-es terület |
- (62) A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező jellegű!
- (63) A földgáz hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó szakági törvényerejű rendeletben, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványokban rögzített előírásokat.
- (64) Földgázhalozatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől **1,0-1,0 méteres** védőtávolsággal biztosítani kell.
- (65) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezetékek csak földben építhető.
- (66) Házi nyomáscsökkentő előkertben és utcai homlokzaton nem helyezhető el.
- (67) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

Környezetvédelem

26. §

Általános előírások

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.
- A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni (20/2001. (II. 14.) sz. Korm. rendelet szerint).

(3) **Beépítési feltételek:**

Az építési telken építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha

- a) a rendeltetészerű használathoz szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,
- b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
- c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
- b) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.

Levegőtisztaság-védelem

- (1) *Levegőtisztaság-védelmi* szempontból a kibocsátási (emisszió) illetve a légszennyezettségi (immisszió) határértékek a 14/2001 (V.9) KöM-EüM-FVM egyesített rendelet szerint veendő figyelembe. Egyéb levegőtisztaság-védelmi kérdésekben a 21/2001.(II:14.) Korm. rendeletben (A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról) és a vonatkozó minisztériumi rendeletekben foglaltak alapján kell eljárni.
- (2) Lovasberény területe a 4/2002. (X.7) KvVM r. alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik.
- (3) A község területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.
- (4) Új nagylétszámú állattartó telep és egyéb, kellemetlen szaghatást, okozó létesítmény, lakóterülethez 300 m-nél közelebb nem létesíthető.
- (5) Gázenergia felhasználása esetén utcafronton parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.
- (6) A telektulajdonosok kötelezettsége, hogy a telket az allergén hatású növényektől (különösen a parlagfűtől) mentesen tartsa.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) *Zaj és rezgés elleni védelem* szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002 (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet tartalmazza. Épületekben, helyiségekben belül a rendelet 4. és 5.sz-ú mellékleteiben közölt *terhelési* határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendőek.

Hulladékgazdálkodás

- (1) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A területen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, az ipari (nem veszélyes), valamint a veszélyes hulladék. Folyékony fázisú veszélyes hulladék közcsatornába nem engedhető. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények a 16/2002.(IV. 10.) EüM r. alapján veendő figyelembe.
- (2) A község területén törmeléklerakás is csak környezetvédelmi hatósági engedéllyel végezhető.
- (3) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
- (4) A szippantott szennyvizek leürítése csak a hatóságilag engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.

Talaj (föld) védelem

- (1) Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során a talaj felső humuszos rétegét (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (pl. a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell.
- (2) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.
- (3) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszórási és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (4) Trágyalé mezőgazdasági történő kiöntözése csak a talajvédelmi és a vízügyi hatósággal egyeztetve, engedélyükkel és jóváhagyásukkal történhet.
- (5) Területek feltöltése csak engedély alapján, szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.

Vizek védelme

- (1) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztárolók létesítése engedélyezhető.
- (2) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fegyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
- (3) Élővízbe illetve közcsatorna hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani a 3/1984. (II.7.) OVH rendelkezés, a 203/2001. (X.26.), illetve a 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet szerint.
- (4) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet).
- (5) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (6) Szennyeződés érzékenységi szempontból (33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet alapján) a község területe „*érzékeny*” besorolású.

Építési övezetekben érvényes környezetterhelési határértékek

27. §

Lakóterületek

A lakóterületen érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem

A község lakóterületének övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok a lakóövezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A lakóterületek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 2. sorszámmal jelzett ("Lakóterület (...falusias...)") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

- a) A lakóterületek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Gazdasági területek

A gazdasági területen érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem

- b) A gazdasági terület övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A gazdasági területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 4. sorszámmal jelzett ("Gazdasági terület ...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében, illetve a munkahelyi helyiségekre vonatkozóan az MSZ 18151/2-1983 sz. szabványban foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

- c) A gazdasági területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Településközpont vegyes terület

A vegyes területeken érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem

- d) A vegyes területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A vegyes területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 3. sorszámmal jelzett ("...vegyes terület...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

- e) A vegyes területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Különleges területek

1. Zaj és rezgés elleni védelem

- f) A különleges területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A vegyes területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerinti területi funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell megállapítani:

- Temető, zöldfelületi rekreációs, szabadidős, oktatási és műemléki övezetek: 2. sorszámú területi funkció,
- Sportolási övezetek: 4. sorszámú területi funkció

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

- g) A vegyes területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

IV. FEJEZET

TELEPÜLÉSRESZEK SAJÁTOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

28. §

(1) A helyi településszerkezeti értékvédelmi terület sajátos építési előírásai

A rendeltetési övezetben leírt vonatkozó előírások kiegészülnek a következő sajátos építési előírásokkal:

- a meglévő utcahálózatot, telekosztást (a szabályozási terv szerinti telekmegosztások figyelembevételével), valamint a meglévő beépítési módot meg kell tartani,
- a még meglévő, hagyományos, kialakult utcaképi karakter (épület elhelyezés ritmusa, épületszélesség, oromfal kialakítása, tetőforma, építési anyag használata, kerítés kialakítás stb.) általában megtartandó, a szabályozás terven nyíllal jelölt utcaszakaszokon védendő,
- utcára merőleges tetőforma kötelező, kivéve a FZ felig-zárt sorú beépítés esetében, ahol a tetőforma az utcai homlokzaton az utcával párhuzamos kell legyen,
- az utcai homlokzat (a fél-ig-zárt sorú beépítés kivételével) csak oromfalas lehet, ahol a meglévő utcakép indokolja a csonka konty megengedett,
- a kijelölt területen az épületek tetőhajlásszöge 35 -45° között változhat,

- ha a területen épületátépítés, bővítés vagy új építés történik, akkor az övezetben általában az épület utcai homloksíkjától mért 5,0m-en túl lehet keresztszárnyat építeni, vagy az eredeti épületet lehet szélesíteni, úgy, hogy az utcai homlokzat-szélességi méretét 7,0m-en túl növelni nem lehet.
- a szabályozási terven nyíllal jelölt, még meglévő egységes utcaképek esetében az épület utcai homloksíkjától mért 7,0m-en túl lehet keresztszárnyat építeni, vagy az eredeti épület utcai homlokzat-szélességi méretét meg kell tartani,
- építménymagasság az utcai oldalon 4,5m, a hátsó bővítések esetén, tetőtér hasznosítás miatt a bővítés vagy keresztszárny max. 5,0m építménymagasságú lehet,
- a keresztszárnyakat a szomszéd felé minden esetben le kell kontyolni,
- keresztszárny esetében az oldalkert mérete:
 - ha van rajta nyílászáró min. H (homlokzatmagasság)
 - ha nincs rajta nyílászáró min. 3,0m kell legyen.
- a K kialakult jellel jelölt belmajor területén kereskedelmi-szolgáltató-vendéglátó központ kialakítása lehetséges és szükséges a meglévő épületek felújításával és hasznosításával. A tervezett kereskedelmi és szolgáltató központ meglévő épületeiben meglévő lakások folyamatos – a lehetőségeket mérlegelő – kiváltása, megszüntetése, az épületek felújítása és funkcióváltása fontos feladat. (lásd. még. (4) bekezdés)
- műemléki védelem alatt álló épületek esetében keresztszárny sem építhető, a műemléki épületek ill. műemléki környezetük esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal való előzetes egyeztetés szükséges,
- a tetőtér megvilágítására a keresztszárny utcai oldalán csak tetősíkjába elhelyezett ablak illetve „ökörsem” építhető, a hátsó kertre néző homlokzatokon tetszőleges tető megvilágítás alkalmazható,
- csak hagyományos építési anyagok alkalmazhatók (nád, piros-terrakotta cserép, kő, fa, vakolt falfelület),
- a tömör épített, vagy az áttört jellegű fakerítés magassága max. 1,50m lehet.

(2) A Kossuth Lajos utca 38-40 szám (293 hrsz) alatt bővítésre kerülő Idősek Otthona sajátos építési előírásai

A rendeltetési övezetben leírt vonatkozó előírások kiegészülnek a következő sajátos építési előírásokkal:

- az összevont telekre minden olyan előírás, amely a településközpont vegyes terület építési előírásaiban, valamint a helyi értékvédelmi terület sajátos előírásaiban 33. § (1) bekezdésben szerepel érvényes, kivéve az épület továbbépítésére, bővítésére szóló előírások,
- az utcai két épületet (csak főépület) meg kell tartani, fel kell újítani és közel egységes homlokzattal, tetőformával (a 38. házszámhoz hasonló lekontyolással), színezéssel az Otthon fogadóépületeként (közösségi helyiség, gondnoki lakás stb.) kell kialakítani. Utcai épület nem bontható, így az utca nem válik „foghíjassá”, az építészeti arculat védelmet nyer.
- az udvar hátsó felében, a szabályozási terven jelölt építési helyen megépülő új épületegyüttes utcával párhuzamos keresztszárnyát mindkét oldalon teljes kontyolással kell kialakítani, a szomszédok felé oromfal nem építhető.
- a telken belüli elrendezés tisztázása érdekében elvi engedélyt kell kérni.

(3) A meglévő sportterület alatti lovasközpont területének (0163/8 hrsz) sajátos építési előírásai

A rendeltetési övezetben leírt vonatkozó előírások kiegészülnek a következő sajátos építési előírásokkal:

- ha a telken belül, az építési helyen egy vagy több épület kerül kialakításra elrendezés tisztázása érdekében elvi engedélyt kell kérni,
- az elvi engedélyekhez csatolni kell azokat a látványterveket, mellyel bizonyítani lehet, hogy az új épület(ek) a település védendő, jellegzetes sziluettjét nem takarják, nem zavarják meg a 811. sz. út felől,
- csak hagyományos építési anyagok alkalmazhatók (nád, piros-terrakotta cserép, kő, fa, vakolt falfelület),

(4) *Településközpont vegyes területre eső volt belmajorból (935 hrsz.) kialakítandó kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató központ sajátos építési előírásai*

A rendeltetési övezetben leírt vonatkozó előírások kiegészülnek a következő sajátos építési előírásokkal:

- a meglévő utcahálózatot, telekosztást (a szabályozási terv szerinti telekmegosztások figyelembevételével), valamint a meglévő beépítési módot meg kell tartani,
- a meglévő, hagyományos, kialakult utcaképi karakter (épület elhelyezés ritmusa, épületszélesség, oromfal kialakítása, tetőforma, építési anyag használata, kerítés kialakítás stb.) megtartandó,
- az épületegyüttes helyi védelemre javasolt, az épületek felújítása, funkcióváltása szükséges, az épületeket bővíteni és lebontani nem lehet, a tetőidom és a tetőhajlásszög megtartása kötelező,
- az épületegyüttesben csak közösségi célú új funkciók létesíthetők, a lakófunkció fokozatos megszüntetése (kiváltása) szükséges, bővítés lakófunkció céljára nem engedélyezhető,
- az épületegyüttes felújítása során csak hagyományos építési anyagok alkalmazhatók (piros-terrakotta cserép, kő, fa, vakolt falfelület), az épületek közötti közterületeket díszburkolattal (pl. kiskockakő, stb.) kell ellátni,
- az épületegyüttes homlokzati színezését egységesen (az összes épületre elkészített színezési terv alapján) lehet elvégezni,
- a kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó központhoz szükséges parkolást 100%-ban telken belül, fásított parkolóval kell megoldani a Móricz Zs. utca felőli oldalon,
- a reklámok, feliratok, utcabútorok egységes rendszerben tervezendők meg.

(5) *A helyi védelemre javasolt tűztoronnyal összeépített saroképület és szomszéd telkének (316/1-316/2 hrsz.) átépítése melegkonyhás étteremmé, turistaházzá, fogadóvá*

A rendeltetési övezetben leírt vonatkozó előírások kiegészülnek a következő sajátos építési előírásokkal:

- a telekre minden olyan előírás, amely a helyi értékvédelmi terület sajátos előírásaiban 28. § (1) bekezdésben szerepel érvényes, kivéve az épület továbbépítésére, bővítésére szóló előírások,
- a tűztorony helyi védelemre javasolt, a hozzá csatlakozó épület felújítása során az épület építészeti arculatát, karakterét meg kell őrizni, az udvar felé az épület az építési helyen belül közösségi terekkel bővíthető,
- a két telek félig zárt sorú beépítéssel összeépíthető, úgy, hogy a gyalogos átjárást a telek belsejébe biztosítani kell,
- a tervezett vendéglátó-éttermi részének építési vonala meg kell egyezzen az Erdészeti főépületének utcai vonalával, az étterem előtt terasz alakítható ki (rálátással a kastélyra),
- az épületek tetőhajlásszöge 35 - 45° között változhat,
- a két épületrészt egységes építészeti megformálással, anyaghasználattal és színezéssel kell kialakítani. Az épület felújítása és továbbépítése során csak hagyományos építési anyagok alkalmazhatók (piros-terrakotta cserép, kő, fa, vakolt

falfelület), az épületek közötti közösségi használatra átadott területeket díszburkolattal (pl. kiskockakő, stb.) kell ellátni,

- a szükséges parkolást 100%-ban telken belül, fásított parkolóval kell megoldani.

**(6) A Szűz-vár melletti felhagyott bánya és környékének rendezése
(0112/1, 0113/2,4,5,7 hrsz)**

- a terület a szabályozási terv szerint két területfelhasználási övezetbe került: falusias lakó (meglévő lakóterületen – 0112/1, 0113/5 hrsz) és különleges terület **Ki FAISKOLA** megjelöléssel (0113/2, 0113/7 hrsz),
- a terület különleges intézmény övezetén faiskola, növény-, dísnövénytermesztés és kereskedelem lehetséges. A területen a funkcióhoz kapcsolódó épületek, növényházak, valamint a funkciót kiszolgáló szociális, irodai létesítmények építhetők,
- a különleges területek hasznosítása előtt a terület rendezését el kell végezni, a megmaradt ipari létesítményeket fel kell számolni,
- a 0113/2 hrsz-on – volt meddőhányó területén - csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet építési helyet meghatározni, min. 5m-es előkert, min. 3m-es oldalkert és min.6m-es hátsókert betartása mellett,
- a különleges intézményi területeket telepszerűen több épület is építhető,
- a területen – a szabályozási terv szerint – max. 2% (egy tömegben max. 200m²) ill. max. 5% építhető be,
- min. 3,0m és max. 4,5 m építménymagasság alkalmazható,
- anyaghasználatban törekedni kell a természetközeli (kő, fa, vakolt felületek, cserép) anyagok használatára.
- 0113/4 hrsz-ú utat magánútként meg kell tartani, a tulajdoni viszonyait a telektulajdonosok arányában szerződéssel célszerű rendezni,
- a magánút minden fejlesztési (út és közműépítési) és fenntartási feladata a mindenkori tulajdonosokat terheli.

V. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29. §

A jelen rendelet szerves részét képezik a következő mellékletek:

- Szabályozási tervlapok
 - Belterület szabályozás (M=1:2000)..... 1. sz. melléklet
 - Külterület szabályozás (M=1:10.000)..... 2. sz. melléklet
 - Lujza-major szabályozási terveM=1:4000
 - A Szűz-vár melletti felhagyott bánya és környékének szab. Terve.....M=1:4000
- Övezeti besorolás, telekalakítás összefoglaló táblázata..... 3. sz. melléklet
- Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok..... 4. sz. melléklet
(a belterületi ingatlanok felsorolása hrsz. szerint)..... 5. sz. melléklet
- Műemlékileg védett épületek és műemléki környezetük hrsz. szerint 6. sz. melléklet
- Helyi védelemre javasolt településszerkezeti egység 7. sz. melléklet
- Helyi védelemre javasolt épületek hrsz. szerint 8. sz. melléklet
- Az önkormányzati elővásárlással jelölt ingatlanok felsorolása..... 9. sz. melléklet
- Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint 10. sz. melléklet

30. §

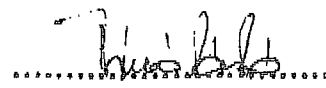
Jelen rendelet 2005. július 1-én lép hatályba.

31. §

Lovasberény község Képviselő-testületének A helyi építési szabályzatáról szóló 10/2000. (VIII.15.) számú rendelete hatályát veszti 2005. július 01-én.


.....
polgármester


The seal is circular with the text "LOVASBERÉNYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA" around the top and "LOVASBERÉNY" around the bottom. The year "2001" is on the right side. In the center is a coat of arms featuring a castle tower.


.....
jegyző

A SZABÁLYZAT FÜGGELÉKE (A függelék nem tárgya a jóváhagyásnak)

LOVASBERÉNY KÖZSÉG KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

7/2005. (VI.01.)

számú rendeletéhez

1. Fogalmak és magyarázatuk

1. sz. függelék

(A településrendezési terveknel általában használt fogalmak, amelyek közül a terv nem használja mindegyiket.)

Beépítési mód

Az épület építési telken való elhelyezésének módja. Ilyen lehet a szabadon álló, az oldalhatáron álló, az ikerházas, a zárt sorú beépítési mód; az OTÉK a beépítési módot építési helyként értelmezi.

Beépítésre nem szánt terület

A település közigazgatási területének rendezési tervben meghatározott azon része, amelyen belül csak olyan övezet jelölhető ki, melynek előírásai között a beépítettség megengedett mértékének felső értéke 5%, vagy annál kevesebb.

Beépítésre szánt terület

A település közigazgatási területének rendezési tervben meghatározott azon része, amelyen belül csak olyan építési övezet jelölhető ki, amely előírásai között a beépítettség megengedett mértékének felső értéke 10%, vagy annál nagyobb. Kivétel néhány különleges intézmény övezet lehet, ahol az önkormányzat ennél szigorúbb, azaz kisebb beépítettséget is előírhat (pl. 5%).

Beépítettség

A telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított értéke; a telek beépített területe a telken álló, a környező terepszinthez képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege.

A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- az árnyékszék, a növénytermesztés céljára szolgáló, legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház), fóliasátor, a terepszint alatti építmény és a melléképítmények,
- a terepcsatlakozástól legalább 2 m-rel magasabban lévő és az építmény tömegétől legfeljebb 1,50 m-re kiálló erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető, továbbá az építményhez tartozó előlépcső vízszintes vetületét.

Belterület

A település közigazgatási területének – jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó – kijelölt része.

4-es (egyéb) karakterű építési övezet

A más karakter-zónába nem sorolható építési zónák csoportja. Ide sorolhatók például:

- az akciószerűen megvalósult vagy megvalósuló beépítési jellegűvel környezetükhöz nem vagy alig igazodó területek,
- a telepszerűen beépített/beépülő területek (pl. üdülő- és lakóparkok, ipari telephelyek,)

Egyéb terület

OTÉK által használt területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodással összefüggő területek (természetes és mesterséges állóvizek és vízfolyások medrei valamint partjai, a vízbeszerzési területek stb.) tartoznak.

Előkert

Az építési teleknek a közút vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala) és az e felé meghatározott építési határvonala (előkerti határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része.

Elvi telekhatár

A szabályozási tervlapon alkalmazott szabályozási elem, amely által körülvett terület olyan elvi építési telek, amelyre az építési előírások vonatkoznak.

Építési hely

Az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen – a védőtávolságok megtartásával – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).

Építési övezet

Az építéssel kapcsolatos előírások homogén területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak; az építési zónák kategóriáit az építészeti karakterjegyek alapján csoportosítjuk, amelyek általában az alábbiak:

- az 1-es (kisvárosias),
- a 2-es (kertvárosias),
- a 3-as (falusias),
- a 4-es (egyéb)

karaktertípusok; ezek bármilyen rendeltetésű övezeten megjelenhetnek; a fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, beépítési % és építménymagasság alapján.

Építési telek

Beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek.

Építési terület

Olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

Építési tilalom

A településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében szükséges, azt ilyen érdekből el lehet rendelni

- a feltétlenül szükséges időtartamra és mértékre kell korlátozni, de meg kell szüntetni, ha az elrendelés alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn,
- a helyi építési szabályzattal és az ahhoz tartozó szabályozási tervvel együtt időszakonként felül kell vizsgálni;
- az építési tilalom az építési engedély érvényességi ideje alatt nem terjed ki az elrendelés előtt engedélyezett építési, a javítási, karbantartási munkákra, továbbá a korábban gyakorolt használat folytatására, valamint az életet, egészséget, vagyonbiztonságot veszélyeztető állapotot megszüntető, kárelhárító tevékenységre;

és a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

Építési vonal

Az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet – homlokzattal és a homlokzati határfal külső síkjával – a telek homlokvonala vagy más határvonala felé kötelezően helyezni kell.

Építési vonal, irányadó

Irányadó építési vonal esetében az épület közterület felé néző homlokzati síkjának az építési vonalra történő illesztése településrendezési szempontból nem kötelező, de javasolt. Az eltérés mértékét a szabályozási előírások pontosítják.

Építmény

A rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készütségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a talaj, a víz vagy az azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az épület, műtárgy gyűjtőfogalma).

Építménymagasság

Az építmény valamennyi homlokzata függőleges vetületi felülete összegének (F) valamennyi – vízszintesen mért, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő – homlokzathossz összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

A magasság megállapítása során:

- az egyes homlokzatfelületeket az adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a falszakasz terepcsatlakozása közötti magassággal kell megállapítani,
- az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a $0,5 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az $1,0 \text{ m}^2$ -t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb épületrész) a felületét, amely az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az épület irányában legfeljebb 6 m magasságig emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, legfeljebb két oromfal kivételével,
- a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,
- az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni; az építmény egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

Építményszint

Az építménynek mindazon járósíntje, amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségcsoport (pl. pinceszinti, alagsori, földszinti, emeletszinti) van vagy létesül.

Építményszint-terület

Nettó: egy építményszint valamennyi helyiségének összes alapterülete, bruttó: egy építményszint külső falsíkok által határolt területe, összes: valamennyi építmény alapterületének összege; az összes építményszint-terület egyaránt lehet nettó vagy bruttó.

Épület

Olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából, a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyag tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.

Értékvédelmi övezet

Az értékvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területei. Típusai aszerint különböztethetők, hogy

- a települési értékvédelemre, vagy
- a táj- és természetvédelemre vonatkoznak.

3-as (falusias) karakterű övezet

A beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol szabadonálló, oldalhatáros beépítési móddal legalább 3,0 m és legfeljebb 4,5 m magasságú építmények helyezhetők el, 5,0 m-es előkert megtartása mellett és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 30% lehet. A meglévő beépítéshez illeszkedő esetekben előkert nélkül alkalmazható.

Főépület

A főépület az épületeknek azon csoportja, mely a terület főrendeltetésének megfelelő funkciót hordozza.

Gazdasági építmény

A növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építménye.

Hátsókert

Az építési telek hátsó telekhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (hátsókerti határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része; abban az esetben, ha az építési telek két, egymással párhuzamos homlokvonallal rendelkezik (azaz, ha a telek mindkét vége közlekedési célú közterület, illetve magánút felé néz), afelől, hogy melyik telekrészt kell előkertnek illetőleg hátsókertnek tekinteni, rendezési terv vagy annak hiányában az építési hatóság dönt.

Homlokvonala

A telek közterülettel érintkező határvonala.

Homlokzatmagasság

Valamely homlokzat függőleges vetületének egységnyi homlokzathosszra eső része.

Ikerházas beépítési mód

Az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely két szomszédos telek oldalhatárán egybe esik (OTÉK 1. ábra)

Ikerházasan elhelyezett épület

Két szomszédos építési telek közös oldalhatárán egymáshoz szerkezetileg független, nyílás nélküli tűzfalakkal csatlakozó két önálló épület elhelyezési módja, amely külsőleg egy épület képét mutatja.

Irányadó jellegű szabályozás

A szabályozás városrendezési-jogalkotási tevékenység, amely az építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket, továbbá ajánlásokat rögzíti; az irányadó jellegű szabályozás ajánlás jellegű, és megtartása nem kötelező. Az eltérés mértékét a szabályozási előírások pontosítják.

2-es (kertvárosi) karakterű építési övezet

A beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol a szabadon álló, ikerházas vagy oldalhatáron álló beépítési móddal legfeljebb 7,5 m magasságú építmények helyezhetők el, 5,0 m előkert megtartása mellett, és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 10 és 40% közötti lehet.

1-es (kisvárosias) karakterű övezet

A beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol zárt sorú, oldalhatáros beépítési móddal legalább 4,5 m és legfeljebb 7,5 m magasságú építmények helyezhetők el az utcai telekhatárral érintkezően (előkert nélkül), és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 40 és 75% közötti lehet.

Környezetvédelmi övezet

A környezetvédelemmel kapcsolatos előírások homogén területe; típusainak csoportosítása:

- zaj elleni védelmi övezet,
- levegőtisztaság-védelmi övezet.

Kötelező erejű szabályozás

A szabályozás városrendezési-jogalkotási tevékenység, amely az építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket, továbbá ajánlásokat rögzíti; a kötelező erejű szabályozás megtartása kötelező.

Közlekedési célú közterület

Az a közterület, amely általában a gépkocsi-közlekedés célját szolgálja, de ilyen terület a gyalogos közlekedés és önálló kerékpárút célját szolgáló közterület is.

Közösségi intézmény

A közösségi intézmények körébe csak a non-profit érdekeltégű intézmények (polgármesteri hivatal, bíróság, templom, közkönyvtár stb.) tartoznak.

Különleges terület

Az OTÉK által használt területfelhasználási kategória csoport neve. A sajátos használat miatt minősül különlegesnek. Ilyen pl.

- a nagy bevásárlóközpontok,
- kiállítások, vásárok, kongresszusok (konferencia központok) területei,
- nagy összefüggő sportterületek,
- egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)
- rekreációs területek, idegenforgalmi központok, lovassportközpontok,
- kizárólagos funkciót befogadó intézmények – strand, kemping, apartman házak, sportszállók, stb.
- állat- és növénykertek,
- a honvédelmi létesítmények,
- a hulladékkezelők, lerakók stb. területei.

Külterület

A település közigazgatási területének belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges (pl. bányá, vízmeder, hulladéktelep) céljára szolgáló része.

Lakópark

A lakópark egyedi tervek alapján jelentős zöldfelülettel rendelkező – egyedi telekosztás nélküli – teleszerű lakóingatlanok, különböző színvonalú szolgáltatással.

Melléképítmény

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy, árnyékszék,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő,
- szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,

- növényház, üvegház, fóliasátor.

Melléképület

Az épületeknek azon csoportja, amelyek a főépület használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképület csak az építési helyen építhető.

Nem kialakult terület

Az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom; olyan építési zónák, amelyek vagy beépítetlenek, vagy az addig kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul; az utóbbi általában beépítési % és/vagy építménymagasság növelésével jár; ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

Oldalhatáron álló beépítési mód

az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely egyik határa a telek oldalhatárára esik (OTÉK 1. ábra), illetve az épület külső épület síkja az oldalhatártól min. - max. 1 m-re esik.

Oldalhatáron álló épület

esetében az épület - általában a hosszabb - oldalával az oldalhatáron (oldalsó kerítésen), attól min. 1 m távolságra, a másik oldalával pedig a közterület felőli építési vonalon helyezkedik el; az oldalhatáron álló épület ereszpárkánya nem nyúlhat át a szomszédos építési telekre; az oldalhatáron álló épület és a szomszédos építési telken lévő (elhelyezendő) épület egymást átfedő homlokzatai között - az OTÉK 36. § (2) bekezdés b) pontjában felsorolt esetek kivételével - legalább 5,0 m távolságot kell meghagyni; az oldalhatáron álló épülethez keresztzárny építhető.

Oldalkert

- a) az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé meghatározott építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része,
- b) az építési teleknek az épület és az oldalhatár között fekvő része.

Ömlesztett anyag tároló

Az ömlesztett anyag tárolás céljára létesített olyan melléképítmény, amelynek területe a 2,0x2,0 m alapterületet és a 2,5 m magasságot meghaladja.

Övezeti tervlap

Egy-egy szabályozási előírás területéhez tartozó, egymást nem átfedő előírástípusokat egy-egy területhez rendelő tervlap. Az övezeti tervek így a szöveges szabályozási elemek területi érvényességét rögzítik.

Saroktelek

Az a telek, amely a közterülettel egynél több határvonalán érintkezik. Ilyen esetben a közterülettel érintkező valamennyi telekhatárt homlokvonalnak kell tekinteni.

Siló

Takarmány tárolására szolgáló légmentesen elzárt tartály vagy verem.

Szabadon álló beépítési mód

Az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely egyik határával sem közös az építési telek határa (OTÉK 1. ábra)

Szabadon álló épület

Szabadon álló épület esetében az épületet a közterület felől úgy kell elhelyezni, hogy azt minden oldalán a saját telkének beépítetlen területe – az elő-, oldal- és hátsókert – vegye körül.

Szabályozási elem

A rendelet előírásainak egységei (elemei), az előírásokat az építési szabályzat tartalmazza, a rajzos elemeket a szabályozási tervlap; az övezeti tervek a szöveges szabályozási elemek területi érvényességét rögzítik.

Szabályozási szélesség

Az utca két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége, a közterület szélessége a nem közterületek között.

Szabályozási terv

Az övezeti tervek és a szabályozási tervlap összefoglaló megnevezése; a szabályozási terv az építési szabályzat rajzi kiegészítése és így annak elválaszthatatlan része.

Telek

Egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület.

Terepszint alatti építmény

Olyan építmény, amely teljes egészében a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszint alatt van vagy legfeljebb a lejtő felőli homlokzat felülete és az olyan oldalhomlokzat felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. támfalgarázs).

Tetőtér-beépítés

Tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével építményszint létrehozása.

Vegyes (telepszerű) beépítési mód

Az építési telek sajátos beépítési módja, ahol a szabályozás során egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége; ezért az építési engedélyezést megelőzően az építési helyeket elvi építési engedélyben kell tisztázni.

Védőterület, védősáv

A védelmet igénylő építmények védelmére és a környezeti károk mérséklésére szolgál; a védőterületet valamely építmény körül, míg a védősávot valamely építmény, objektum mentén kell kialakítani; az előbbieket kiterjedését a védőtávolság határozza meg.

Zártsorú beépítési mód

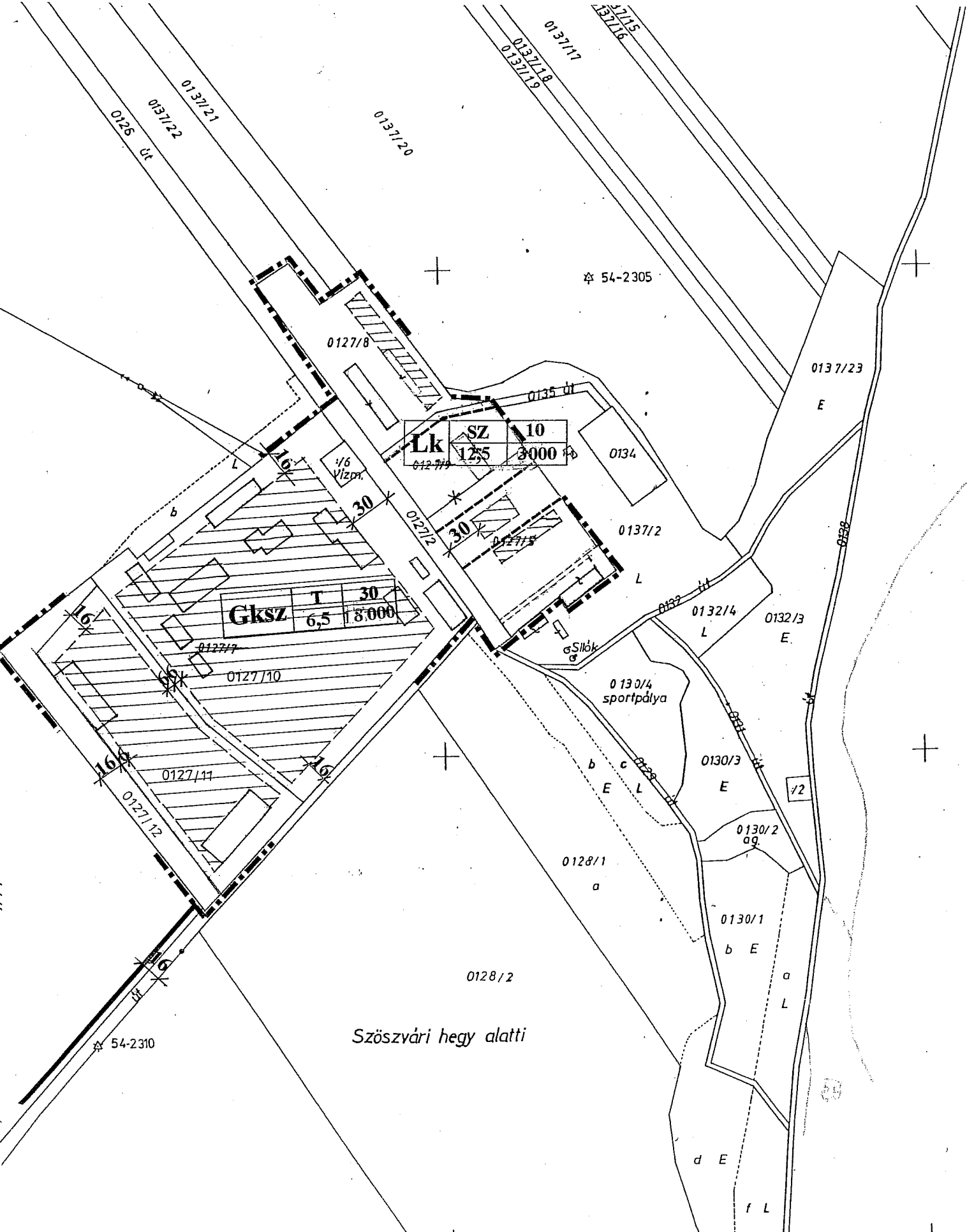
Az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely két oldala az építési telek oldal telekhatárával egybe esik (OTÉK 1. ábra).

Zártsorúan elhelyezett épület

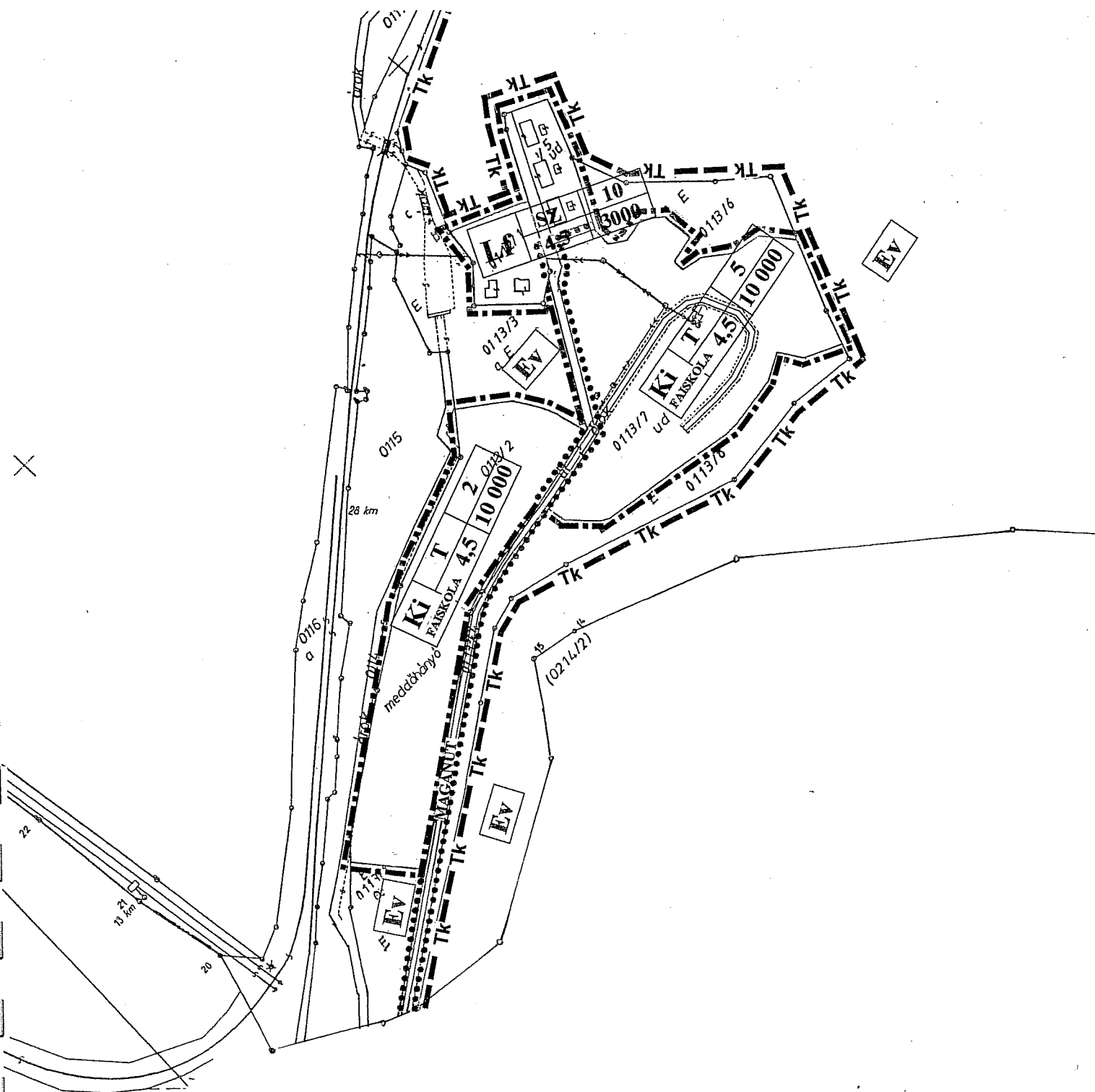
Az, amikor az épület határoló falai a telek mindkét oldalhatárára, továbbá az utcai telekhatárra (építési vonalra) illeszkednek, az épületek pedig az oldalhatáron határfalakkal csatlakoznak egymáshoz.

Zöldtető

Zöldtető kellő szigeteléssel, földfeltöltéssel és növénytelepítéssel létrejövő lapos tető kialakítás.



LUJZA MAJOR SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:4000
CSAK A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOKKAL EGYÜTT ÉRVENYES



**SZŰZ-VÁR ALATTI LAKOTT- ÉS FELHAGYOTT BÁNYATERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE**

M=1:4000

CSAK A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOKKAL EGYÜTT ÉRVÉNYES



ÖVEZETI BESOROLÁS			Min. telek terület (m ²) Kialakult	Min. telek szélesség (m) Kialakult	Min. telek mélység (m) Kialakult	Min. telek terület (m ²) Tervezett	Min. telek szélesség (m) Tervezett	Min. telek mélység (m) Tervezett	Min. zöldfelület %
Lk – kisvárosias lakóterület									
Lk	SZ	30	2000	40	30	-	-	-	40%
	6,5	2000							
Lk	SZ	10	5000	60	80	-	-	-	60%
	12,5	5000							
Lke – kertvárosias lakóterület									
Lke	SZ	30	600	16	30	-	-	-	50%
	5,0	600							
Lke	SZ	30	-	-	-	900	18	30	50%
	5,0	900							
Lke	O	20	-	-	-	1200	22	50	60%
	4,5	1200							
Lke	O	20	-	-	-	1500	22	60	60%
	4,5	1500							
Lke	O	30	-	-	-	600	16	30	50%
	5,0	600							
Lke	O	30	900	16	40	-	-	-	50%
	5,0	900							
Lke	O	25	-	-	-	1200	22	60	60%
	5,0	1200							
Lke	O	20	-	-	-	1200	22	50	60%
	5,0	1200							
Lke	O	20	-	-	-	1500	22	60	60%
	5,0	1500							
Lf – falusias lakóterület									
Lf	SZ	30	900	20	35	900	22	40	50%
	5,0	900							
Lf	SZ	30	-	-	-	2000	20	80	60%
	5,0	2000							

ÖVEZETI BESOROLÁS			Min. telek terület (m ²) Kialakult	Min. telek szélesség (m) Kialakult	Min. telek mélység (m) Kialakult	Min. telek terület (m ²) Tervezett	Min. telek szélesség (m) Tervezett	Min. telek mélység (m) Tervezett	Min. zöldfelület %
Lf	SZ	10	3000	20	80	-	-	-	60%
	4,5	3000							
Lf	O	30	500	16	30	-	-	-	50%
	4,5	500							
Lf	O	30	700	14	40	-	-	-	50%
	4,5	700							
Lf	O	30	900	16	60	-	-	-	60%
	4,5	900							
Lf	O	25	1200	16	60	-	-	-	60%
	4,5	1200							
Lf	O	30	900	16	40	-	-	-	50%
	5,0	900							
Lf	O	25	1200	16	60	1200	20	60	60%
	5,0	1200							
Lf	O	20	2000	20	80	-	-	-	60%
	5,0	2000							
<i>Üh – hétfélig házas üdülőterület</i>									
Üh	SZ	10	1200	20	50	-	-	-	80%
	4,5	1200							
<i>Vt –településközpont vegyes terület</i>									
Vt KERESK., SZOLG.-K			K	K	K	-	-	-	20%
Vt	T	30	2000	30	50	-	-	-	50%
	4,5	2000							
Vt	T	45	2000	20	80	-	-	-	30%
	5,5	2000							
Vt	FZ	30	700	16	35	-	-	-	30%
	4,5	700							
Vt	O	30	700	14	40	-	-	-	50%
	4,5	700							
Vt	O	30	900	16	40	-	-	-	50%
	4,5	900							

ÖVEZETI BESOROLÁS			Min. telek terület (m ²) Kialakult	Min. telek szélesség (m) Kialakult	Min. telek mélység (m) Kialakult	Min. telek terület (m ²) Terület	Min. telek szélesség (m) Terület	Min. telek mélység (m) Terület	Min. zöldfelület %	
Vt	O	30	900	20	35	-	-	-	30%	
	5,0	900								
Vt	O	30	1200	22	50	-	-	-	30%	
	5,0	1200								
K – különleges intézményi terület										
K LOVASKÖZPONT										
K _L	SZ	5	-	-	-	20.000	100	150	80%	
	4,5	20.000								
K OKTATÓKÖZPONT										
K _O	T	5	10,0ha	100	150	-	-	-	60%	
	12,5	10, ha								
K KERÉKPÁRKÖZPONT										
K _{KP}	SZ	40	500	15	30	-	-	-	30%	
	4,5	500								
K FAISKOLA										
K _{FA}	T	2	10.000	20	100	-	-	-	80%	
	4,5	10.000								
K _{FA}	T	5	10.000	20	100	-	-	-	80%	
	4,5	10.000								
Gksz – gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület										
Gksz	T	30	-	-	-	10.000	80	100	30%	
	6,5	10.000								
Gksz	T	30	2000	20	80	-	-	-	20%	
	5,0	2000								
Gksz	T	30	-	-	-	2500	18	80	20%	
	6,5	2500								
Ge – egyéb gazdasági ipari terület										
Ge	T	30	-	-	-	10.000	80	100	30%	
	6,5	10.000								

Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok..... 4. sz. melléklet
(a belterületi ingatlanok felsorolása hrsz. szerint)

5. Mihályvár RVT területe - Bronzkori földvár területe:

1189, 1190, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234,

5. Mihályvár régészeti lelőhely területe:

1134/1, 1135, 1137/1-3, 1134/4, 1186-1190, 1192, 1194-1205, 1206(út), 1207-1217, 1218/1-9, 1218/10(út), 1218/11-13, 1219-1221, 1236-52, 1253/1-2. 1254-1273, 1276, 1278/1-3, 1279-1284, 1285/1-2, 1287-95, 1296/1-2, 1297, 1299, 1300/1-3, 1302/1-4, 1303, 1305, 1307(út), 1309, 1310, 1333, 3503, 3504, 3507-3508, 3509/2, 3510/1, 3511/1-2, 3512/1, 3513, 3515-19, 3520/1-2, 3521

6.-7. János-hegy – János-hegyi dűlő – Bronzkori telep és temető – Vaskori telep

3814, 3815/2, , 3816/1-2, 3817, 3818, 3901, 4001, 4002, 4003, 4004, 4006, 4008/1-2-3, 4009/1-2, 4010, 4011, 4012, 4015/1-2, 4046, 4047/1-2-3, 4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106/1-2, 4107, 4108, 4110/1, 4110/2, 4111, 4112, 4312, 4313, 4314, 4315, 4317, 4318, 4319/1-2, 4320, 4321, 4322/1-2, 4325, 4326, 4328, 4330, 4331, 4333, 4335, 4336, 4337/1-2-3, 4338, 4339, 4340, 4351/2, 4352, 4353, 4354, 4355, 4356, 4357

Műemlékileg védett épületek 5. sz. melléklet

Törzsszám	Utca	Helyrajzi szám	Megnevezés	Típus
9719	Nagydiósi dűlő 325.	4117	Présház-pince	Népi
9670	Jókai u. 13.	130	Lakóház	Népi
9209	Nagydiósi dűlő	3306	Présház	Népi
8800	Arany János u. 17.	121	Lakóház	Népi
1716	Fehérvári út Vörösmarty Mihály út	1010, 1011/1, 1011/2, 0178/2, 0178/3, 0182 1009, 0171/1-21, 0173, 0174, 175/1, 0175/2, 0175/3, 0176, 0177/2, 0177/3, 0177/4, 0177/5, 0177/6, 0180/1, 0180/2, 0183/1, 0183/2, 0183/3, 0184/1, 0184/2	volt Cziráky- kastély, kápolna és kastélypark	Kastély, Kúria
10879	Vásár utca	659	Temető	Egyházi
1715	Kossuth u. 86	260	Ref. Templom	Egyházi
1714	Kossuth u.	278/3	R.k. templom	Egyházi
9707	Kossuth u. 1	-	Szt. Flórián- szobor	Kisemlék

Műemléki környezet hrsz. szerint..... 6. sz. melléklet

Nagydiósi dűlő 325. - Présház-pince (4117 hrsz.)

4113; 4115; 4116/1 (út); 4116/5; 4118; 4119; 4120/1

Jókai u. 13. – Lakóház (130 hrsz.)..... 107; 108; 129; 131; 155

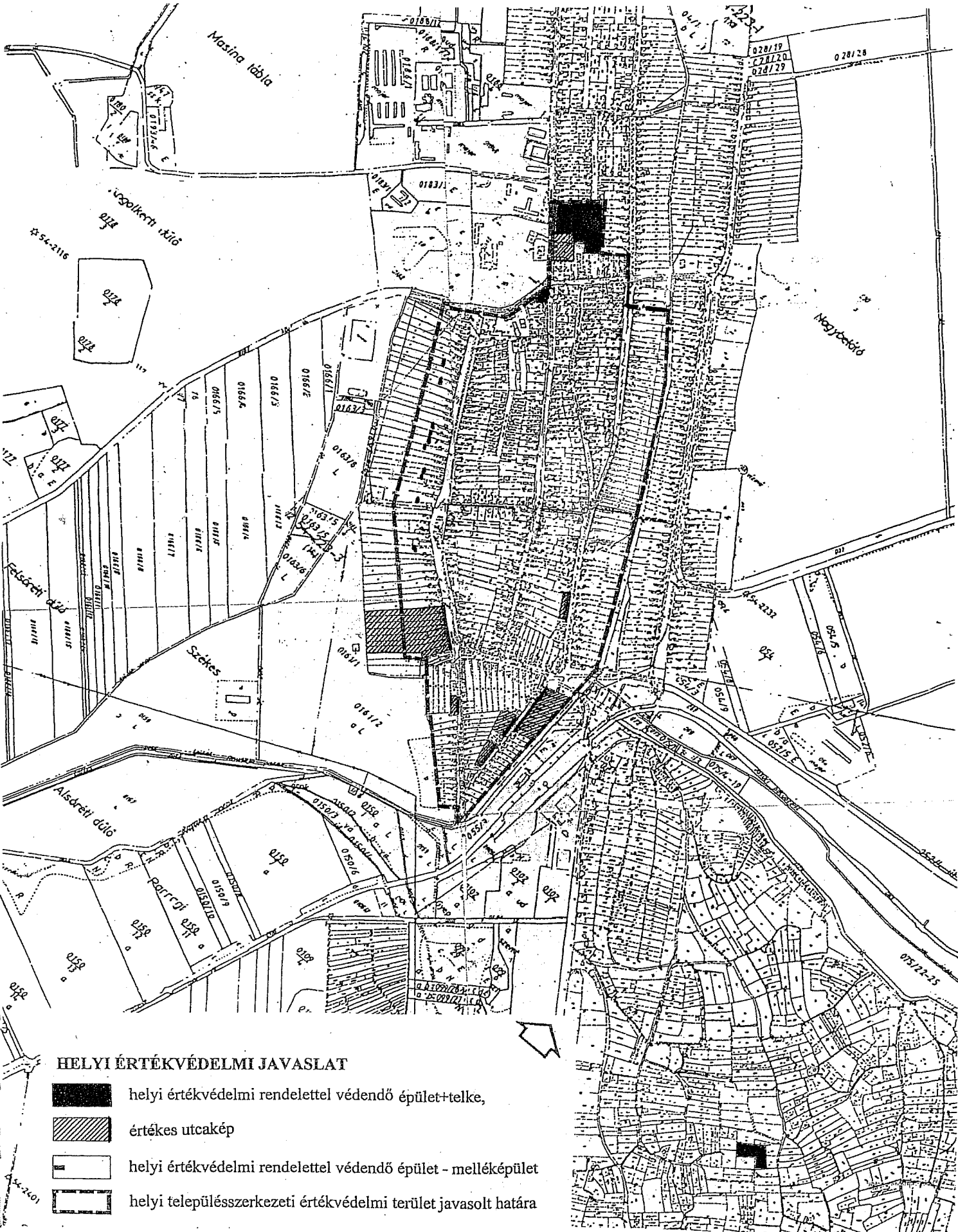
Nagydiósi dűlő – Présház (3306 hrsz.) 3304; 3307; 3308

Arany János u. 17. – Lakóház (121 hrsz.)..... 120; 122; 127/1 - 2; 176; 177

Fehérvári út - Vörösmarty Mihály út - volt Cziráky-kastély, kápolna és kastélypark

0186/1; 0188/4; 0188/6; 0188/8; 0188/9

930; 931; 932; 934; 935; 940/1; 941/1; 942/1; 943/2; 944/1; 945/1; 946/1; 947/1; 948/1; 949/1; 950/1; 951/1; 952/1; 953/1



1/1; 2; 278/5(szobor); 314; 315; 316/1; 316/2; 353

1012 (sportpálya): 0137/3 - 4; 0137/5 - 12; 0137/13; 0137/14; 0137/15 - 19; 0137/20; 0140/1; 0166/1; 0166/2; 0166/3 - 0166/22; 0169/1 - 2; 0189; 0193/26 - 45; 0201/1

Vásár utca – Temető (659 hrsz)..... 591; 592; 593; 594; 658; 660; 030/18

Kossuth u. 86. - Ref. Templom (260 hrsz) 50; 51; 52; 239; 240; 241; 242; 261

Kossuth u. - R.k. templom (278/3 hrsz).....37; 38; 40; 41; 267; 268; 269; 270; 278/4

Kossuth u. 1. - Szt. Flórián-szobor 1/1; 4; 314 (óvoda) 1011/2 (kastély park)

Helyi védelemre javasolt épületek hrsz. szerint 8. sz. melléklet

Belmajor 935 hrsz.

Tűztorony 316/1 hrsz

Kossuth L. utcában lévő pajták..... 13/2, 16, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 33/1, 44, 54, 58 hrsz-on

Volt grófi pince a János-hegyi kertés területen 4104 hrsz-on

Az önkormányzati elővásárlással jelölt ingatlanok felsorolása 9. sz. melléklet

37, 73, 74, 75, 191, 193, 194, 197, 198, 199, 64, 65 hrsz-ú telkekre.

Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint,

településrendezési indoklással.....10. sz. melléklet

35 hrsz-ú ingatlan útkialakítás miatt

64-65 hrsz-ú ingatlan távlati útszélesítés miatt

66-67 hrsz-ú ingatlan útkialakítás miatt

275 hrsz-ú ingatlan útkialakítás miatt

538/1 hrsz-ú ingatlan belterületen, a Rovákja-patak mentén végighúzódo
korlátozás, telken belüli kötelező zöldsáv
(20m szélességben) a teljes telek területét igénybe veszi.