

Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
8/201L (111.29.) sz. rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

Kisbér Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§. (3) bekezdés c) pontban kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet célja

1.§ A rendelet célja, hogy a magasabb rendű jogszabályok keretei között szabályozást adjon a városban tervezett építési szándékok megvalósításához, és ezáltal élhető városszerkezet és városkép kialakítását biztosítsa.

Az előírások hatálya

2. § (1) Jelen rendelet (Helyi Építési Szabályzat, a továbbiakban: HÉSZ) és a Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) hatálya Kisbér Város közigazgatási területére (a továbbiakban: a területre) terjed ki.

(2) Jelen rendeletet az 1: 4 000 ma-ú SZT-2/1, SZT-2/2, SZT-2/3, SZT-2/4, SZT-2/5, SZT-2/6, SZT-2/7, SZT-2/8, SZT-2/9, SZT-2/10, SZT-2/11, SZT-2/12, SZT-2/13, SZT-2/14, SZT-2/15, SZT-2/16 szabályozási tervlapokkal együtt kell alkalmazni //munkaszám: 09044, 09010//.

(3) Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak:

- a) az általános érvényű előírásoknak,
- b) a Szabályozási Tervnek (SZT),
- c) a Helyi Építési Szabályzatnak (HÉSZ),
- d) a HÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően szabad.

A szabályozási elemek

3. § (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) közigazgatási terület határa,
- b) beépítésre szánt terület határa,
- c) szabályozási vonal,
- d) építési övezet határa,

- e) telken belüli beültetési kötelezettség,
- f) kötelező megszüntető jel,
- g) védőtávolságok,
- h) építési vonal,
- i) telek nem beépíthető része.

(3) Irányadó szabályozási elemek:

- a) irányadó telekhatár,
- b) irányadó megszűnő telekhatár, melyet a Szabályozási tervlap „kék csillaggal” jelöl
- c) autóbusz megállóhely, parkoló elhelyezése,
- d) intézmények, közműlétesítések elhelyezése.

(4) A Szabályozási Terven szereplő övezeti jel jelkulcsa:

	beépítés módja		
	O: oldalhatáron álló		legnagyobb beépítettség %
	Sz: szabadon álló		
	Z: zárt sorú		
	I: ikres		
Területfelhasználás módja	legnagyobb építménymag. (m)	legkisebb telekterület (m ²)-legkisebb szélesség (m)	legkisebb zöldfelület

(5) Az övezeti jelben „K”-val jelölt jellemző értékét a kialakult állapotra vonatkozó előírások alkalmazásával kell meghatározni

(6) Az övezeti jelben „R”-rel jelölt jellemző értékének meghatározására szabályozási tervet kell készíteni

II. FEJEZET

III.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A területek osztályozása

4.§ (1) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet

- a) lakóterület: falusias lakó (Lf),
kertvárosias lakó (**Lke**),
kisvárosias lakóterület (Lk).
- b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt).
- c) gazdasági terület: kereskedelmi - szolgáltató (Gksz),
ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású) gazdasági (**Gip**).
- d) üdülőterület: üdülőházas (Üü),
hétvégi házas (Üh).
- e) különleges terület: nagy kiterjedésű sportolási célú terület (**Ksp**),
nagy kiterjedésű lovas sportolási célú terület (KI),

mezőgazdasági üzemi terület (**Kmg**).

(2) Beépítésre nem szánt terület lehet:

- a) közlekedési és közműterület: közúti közlekedési terület (**KÖu**),
közmű terület (**KÖ**),
kötőpályás (vasúti) közlekedési terület (**KÖk**).
- b) zöldterület (közpark, fásított köztér, zöldterület, egyéb (**Z**).
- c) erdőterület: védőerdő (**Ev**),
gazdasági erdő (**Eg**).
- d) mezőgazdasági terület: általános (**Má**),
kiskert (**Mk**),
korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület (**Mko**).
- e) vízgazdálkodási terület (**V**).
- f) különleges terület: temető (**Kt**),
nyersanyaglelőhely, bánya (**Kb**),
mezőgazdasági üzemi terület (**Kmg**),
hulladékelhelyezési, ártalmatlanítási célú, hulladékudvar (**Kh**).

Bel- és külterület

5. § (1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően - a terv szerint - az alábbi részekre oszlik:

- a) meglévő belterület,
- b) tervezett beépítésre szánt terület,
- c) külterület.

A belterület határa

6. § (1) Belterület a ingatlan-nyilvántartásban nem „0”-ával kezdődő helyrajzi számú földrészlet.

(2) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében ütemezhetően a szabályozási terven beépítésre szánt területeket.

(3) Nem kell belterületbe vonni a meglévő iparterületeket, zöldterületeket, valamint a - belterülethez kapcsolódó, de jelenleg is külterületnek számító - vízgazdálkodási területeket.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK BEÉPÍTÉSÉNEK SZABÁLYA

Építési övezetek általános előírásai

7. § (1) A beépítésre szánt területek szintterület sűrűségének és közművesítettségének mértékét a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Beépítésre szánt területen építési telek csak közútról vagy közforgalom számára megnyitott magánútról való megközelítéssel alakítható ki.

(3) Építési telek megközelítésére közforgalom számára megnyitott magánút az alábbiak szerint alakítható ki:

- a) Min. 4,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 2 építési telek kiszolgálásáig és maximum 20 m úthosszig.
- b) Min. 7,0 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 4 építési telek kiszolgálásáig és maximum 40 m úthosszig.
- c) Min. 7,5 m szabályozási szélességgel alakíthatók ki maximum 10 építési telek kiszolgálásáig és maximum 80 m úthosszig.

(4) A beépítésre szánt területen nyeles telkek kialakítása nem engedélyezhető.

Kialakult állapot

8. § (1) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(2) Kialakult állapotnak tekintendő a „K” jelű tömb vagy ahol a korábbi telkesítések miatt nem tudnak teljesülni az övezeti előírások. Ilyen esetben az építési telkek alakítása az ott korábban kialakult telekméreteknél megfelelően - az építési telek beépítési módjára, beépítettségére és az építmények közötti legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembe vételével - az övezetre vonatkozó előírásoktól eltérően is történhet, de a telek mérete nem lehet kisebb, mint a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos területe.

(3) Háromnál több telket tartalmazó tömbben az átlagos telekterület számításnál a legkisebb és legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni a számítás során.

(4) Az építési övezetekben a már kialakult területeken a 8.§ (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól a következők szerint is el lehet térni:

a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és a 8.§ (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a 2-2 szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtaknak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az övezeti előírástól eltérő beépítési mód, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett a szomszédos két-két épület beépítési módjának figyelembevételével, a környezetbe leginkább illő, a szomszédos épületek értékcsökkenésével nem járó beépítési módot kell választani.

(5) Kialakult tömbben az előkert meghatározása során az utcában jellemző állapotot, de minimum 2-2 szomszédos főfunkciójú épület előkert mélységét kell irányadónak tekinteni.

(6) Terepszint alatti építmény a telek - építési előírásokban meghatározott - beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50%-a alatt létesíthető.

(7) Tömbbelsőben az övezeti határvonaltól - a telekhatár módosítása esetén - legfeljebb 10 méteres eltérés engedhető meg.

(8) Az illeszkedés általános szabályai ikresen csatlakozó beépítés esetén: Ott, ahol ikresen csatlakozó beépítés (építési hely) alakult ki - az övezeti előírások keretei között - az új épület elhelyezése a csatlakozó szomszédos telkek kialakult beépítésével, és az ikresen csatlakozó beépítési móddal összhangban alakítható ki (azaz, ha a szomszédos csatlakozó telkeken mindkét oldalon oldalkert csatlakozik, akkor az épület szabadonállóan is elhelyezhető).

(9) Az illeszkedés általános szabályai zárt sorú beépítés esetén:

a) Ott, ahol zárt sorú beépítés alakult ki, ott:

aa) Az épület mélysége általában a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá

ab) hátsókerti építési vonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési vonalától.

ac) A 2. pontban foglaltaknál nagyobb mélységű épületrész csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl és a homlokzatsíkra fektetett legfeljebb 45 fokos szögben lehatárolt területen belül létesíthető.

ad) Zártudvaros (a hátsó telekhatárig terjedő beépítés) csak védett épület, rehabilitációs illetve védett terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében létesíthető.

(10) Az építési vonal a kialakult telektömbben:

a) foghíj és saroktelek esetében: illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

b) ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen: illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

(11) a) Új magastető létesítése, magastető átalakítása esetén a tetőzet magasságát az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

b) *Szabadonálló beépítés esetén* az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának lejtésszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 30 fok vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.

c) *Zárt sorú beépítés esetén* a magastető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek takaratlan tűzfalait, és a tetősík(ok) hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 30 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok a csatlakozás módját a szomszédos épületekhez illeszkedve kell meghatározni.

Beépítési mód, építési hely

9.§ (1) A város területén az egyes (építési) övezetekben a telkek beépítés módja az alábbi:

- a) SZ szabadonálló,
- b) O oldalhatáronálló,
- c) I ikeresen csatlakozó,
- d) Z zárt sorú.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala egyéb előírás hiányában:

- a) északi telekhatár, vagy
- b) a nyugati telekhatár, vagy
- c) a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár kell legyen, egységesen a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.

(3) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös telekhatára:

- a) a telektömbre meghatározott telekhatár, vagy
- b) a már túlnyomó részben beépített telektömbben kialakult telekhatár kell legyen, egységesen a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.

(4) Új zártudvaros beépítés (a telek oldalhatárain és/vagy hátsó telekhatárán álló épület(rész) csak műemléki, illetve városképi védelem alatt álló területen - a kialakult településszerkezet megőrzése és a környezethez történő illeszkedés érdekében - csak elvi engedélyben meghatározott feltételekkel létesíthető.

(5) Saroktelek beépítési módja:

- a) szabadonálló beépítési mód esetén: szabadonálló,
- b) oldalhatáron álló vagy ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a zárt sorú beépítési módnak megfelelő építési helyen belül az épület(ek)et a csatlakozó szomszédos építési helyek alapján az utcakép egységessége, a településszerkezet megőrzése érdekében illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni,
- c) zárt sorú beépítési mód esetén zárt sorúan, illetve a kialakult beépítésnek megfelelően „hézagosan zárt sorú”-an kell elhelyezni.

(6) Az előkert valamennyi beépítési mód esetén

- a) 5 m, vagy
- b) a kialakult állapothoz igazodó kell legyen, egységesen a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.

(7) Az oldalkert

- a) az OTÉK szerinti, vagy
- b) a kialakult állapotra vonatkozó méret kell legyen, egységesen a tömb érintett utcaszakaszán, de legalább az övezet területén. Ezen kialakult állapot csak azon esetben engedélyezhető, ha a meglévő építmény átalakítása, bővítése, felújítása során a kialakult oldalkertre néző építménymagasság nem növekszik.
- c) Kizárólag műemléki vagy városképi okokból védett területen és a védett településszerkezet megőrzése érdekében - zárt sorú beépítési mód esetén - zártudvaros kialakítású épület(rész) az oldalhatáron is elhelyezhető.

(8) A hátsókert az OTÉK szerinti előírásokkal alakítható ki.

Építmények kialakítása

10. § (1) A környezet látványának, megjelenésének védelme érdekében - beépítésre szánt területen:

a) Az épület magasságát 3 m-nél nagyobb mértékben meghaladó, illetve önálló **kémény** kizárólag gazdasági területen helyezhető el. Más területfelhasználási egység övezeteinek területén az épület magasságát 3 m-nél nagyobb mértékben meghaladó, illetve önálló kémény csak más műszaki megoldás hiányában - műszaki szükségességből - létesíthető.

b) Az elemeiben vagy összességében a DIN A0 méretet meghaladó reklámfelület (un. óriás reklám) csak ideiglenes jelleggel és építési terület takarására, illetve a város egészére kidolgozott egységes szemléletű reklám-koncepció részeként, illetve gazdasági területen (övezetek területén) a kerítés részeként kialakított reklámhordozóként helyezhető el, elvi engedélyben meghatározott feltételekkel.

c) Az övezet területén megengedett, de a kialakult jellemző épületméretektől eltérő tömegű épület - például: lakóterületen üzemi célú vagy kézműipari épület, stb. - csak a környező épületek méreteihez, kialakításához illeszkedve létesíthető.

(2) A környezet látványának, megjelenésének védelme érdekében - beépítésre nem szánt területen:

a) mezőgazdasági siló: csak elvi engedélyben meghatározott feltételekkel létesíthető,

b) géptároló szín: csak elvi engedélyben meghatározott feltételekkel létesíthető.

(3) Bármely területfelhasználási egység övezeteinek területén - a jogszabályban megengedett építményeken túlmenően - a HÉSZ és a vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembevételével elhelyezhetők:

a) a megfigyelést, regisztrálást, adatrögzítést és -közvetítést szolgáló létesítmények építményei (az üzemi jellegűek kivételével), és

b) a geodéziai jelek.

Melléképítmények elhelyezése

11. § (1) Az állattartás céljára szolgáló építmény és melléképítmények építési telken való elhelyezésénél a védőtávolságot és más építési feltételt - a köz - és állategészségügyi továbbá a környezetvédelmi követelmények betartásával - az állattartásról szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Az építési telek hátsókertnek minősülő részén - az előírt védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

Lakóterületek építési övezetei

12.§ (1) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, prэшház, állattartó, gabonatóroló, pajta, kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladékátroló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.

- (3) A lakóterületeken (Lf, **Lke**, Lk) a főépületek párhuzamos vagy merőleges gerinccel való elhelyezését a 2-2 szomszédos főépület vizsgálata alapján kell megállapítani.
- (4) Falusias lakóterületen (Lf) legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- (5) A lakóterületen telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az 1-3 sz. mellékletben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.
- (6) A falusias lakóterületen (Lf) az építmények (lakó-, melléképítmények) legalább 30- legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel, pikkelyes fedéssel építendőek. A gerincmagasság maximum 12 m.

Vegyes területek építési övezetei

13. § (1) A vegyes terület építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Települési központi vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a 4. sz. mellékletben megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Gazdasági területek építési övezetei

14. § (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**)
 - b) ipari gazdasági terület (jelentős mértékben nem zavaró hatású) (**Gip**)
- (2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A gazdasági területek építési telkei az 5-6. sz. melléklet szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.
- (4) Az ipari területeken nem helyezhető el bűzös, nagy zajjal járó és különlegesen veszélyes gazdasági tevékenységhez szükséges építmény.
- (5) Az övezetekben előírt legnagyobb építménymagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 5%-ában el lehet térni.

Üdülőterület

15. § (1) Az üdülőterület sajátos építési használata szerint lehet:
 - a) Üü üdülőházas üdülőterület.
 - b) Üh hétvégi házas üdülőterület.
- (2) Az üdülőterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Az üdülőterületek építési telkei az 7-8. sz. melléklet szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Különleges területek építési övezetei

16. § (1) A különleges terület (K) sajátos használata szerint lehet:

a) Beépítésre szánt különleges terület:

- aa) nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Ksp),
- ab) nagy kiterjedésű lovas sportolási célú terület (KI).
- ac) mezőgazdasági üzemi terület **(Kmg)**.

b) Beépítésre nem szánt különleges terület

- ba) temető (Kt),
- bb) nyersanyaglelőhely, bánya (Kb),
- be) mezőgazdasági üzemi terület **(Kmg)**,
- bd) hulladékelhelyezési, ártalmatlanítási célú, hulladékudvar (Kh).

(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) Az különleges területek építési telkei a 9. sz. melléklet szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

(4) A nagy kiterjedésű, sportolási célú különleges övezet (Ksp), elsősorban sportolási célú építmények elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető 2 épülettömegben:

- a) sportpálya,
- b) sportcsarnok,
- c) segédüzemi épület,
- d) öltöző épület,
- e) adminisztrációs épület

(5) A (Ksp) övezetben a (6) bekezdésben felsorolt valamelyik létesítmény megléte vagy egyidejű építése esetén létesíthető szállás jellegű épület, parkolóház.

(6) A (Ksp) övezetben kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhetők a következő funkciók:

- a) kiskereskedelmi,
- b) az övezeti előírásban megengedett legnagyobb építménymagasságot meghaladó építménymagasságú szórakoztató, sportolási és szabadidős berendezések és szerkezetek (pl. világítótorony, ugrótorony, óriáskerék, stb.)
- c) egyházi,
- d) oktatási,
- e) egészségügyi,
- f) szociális,
- g) vendéglátó,
- h) egyéb közösségi szórakoztató.

(7) A temető, illetve kegyeleti park (Kt) rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, kripták, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál.

(8) A szabályozási tervlapokon jelölt temető védtáv kegyeleti szempontokat jelent, melyen belül nem engedélyezhető a kegyeleti érdekeket sértő és zavaró épület, építmény, tevékenység.

(9) A különleges övezet - nyersanyaglelőhelyek (bányák) (Kb) telkei, építményei kizárólag a bányászattal kapcsolatos technológiai építmény, és a működésükhöz szükséges:

- a) segédüzemi építmény,
 - b) adminisztrációs épület,
 - c) szociális épület
- elhelyezésére szolgálnak.

(10) A külszíni bányászat következtében roncsolt felületek újrahasznosítására, táj rehabilitációjára vonatkozó terveknek tartalmazniuk kell a környezetbe illesztés érdekében szükséges tereprendezési és növénytelepítési terveket, munkarészeket. A növénytelepítés tervezésekor a térségben honos fajok alkalmazását előnyben kell részesíteni. Ennek fedezetéül szükséges pénzeszközt a bányaművelés megkezdéséig, külön számlán kell elhelyezni, és az összeget évente, illetve a művelés kiterjesztésével azonos ütemben aktualizálva növelni kell.

(11) A külszíni bányaterület felhagyását követően haladéktalanul meg kell valósítani a tájrendezési tervnek megfelelő táj rehabilitációt.

(12) A hulladékelhelyezési, ártalmatlanítási célú, hulladékudvar (Kh) különleges övezet kizárólag

- a hulladékgazdálkodás (gyűjtés, válogatás, ártalmatlanítás, újrahasznosítás, lerakás) technológiai építménye,
- a hulladékgazdálkodási technológiához kapcsolódó segédüzemi épület, adminisztrációs épület, szociális épület elhelyezésére szolgál.

(13) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (**Kmg**), a növénytermesztés és az állattenyésztés építményei, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás építményei helyezhetők el.

V. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Közlekedési és közmű területek

17. § (1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint közúti közlekedési terület (**KÖu**), közműterület (**KÖ**) és kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (**KÖk**) lehet.

(2) A közlekedési és közműterületek övezete a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület.

Közlekedési területek

18. § (1) A közúthálózat elemeit az alábbi tervezési osztályok szerint kell a szabályozási területek kialakítása során figyelembe venni:

- | | |
|---|--------------|
| a) 81 sz. főút meglévő külterületi szakasz | K. IV. B. |
| b) 81 sz. főút meglévő belterületi szakasz | B. IV. b. B. |
| c) 81 sz. főút tervezett elkerülő szakasz | K. IV. B. |
| d) 88. sz. főút tervezett külterületi szakasz | K. IV. B. |
| e) 13. sz. főút meglévő külterületi szakasz | K. IV. B. |

f) 8218 sz. út meglévő belterületi szakasz	B. V. c. C.
g) 8218 sz. út külterületi szakasz	K. VII. B.
h) 8207 sz. út meglévő belterületi szakasz	B. V. c. C.
i) 8207 sz. út külterületi szakasz	K. VII. B.
j) 82116 sz. út meglévő belterületi szakasz	B. V. c. C.
k) 82116 sz. út külterületi szakasz	K. VII. B.
l) Javasolt új összekötő utak belterületen	B. V. c. C.
m) Javasolt új összekötő utak külterületen	K. V. B.
n) Tervezett ipari feltáró és lakóutcák	B. VI. d. C.
o) Meglévő lakóutcák	B. V. c. C.
p) Egyéb mezőgazdasági utak	K. IV. A.

(2) Az utak (közutak, kerékpár és gyalogutak, stb.) és a terepszint magassági elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:

- azokról a telkek biztonságos megközelítése,
- az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
- a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
- a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosítható legyen.

(3) Új utak és utcák kialakításánál legalább egyoldali fasorok helyét biztosítani kell. Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni, illetve a meglévő fasorokat ki kell egészíteni. Fasortelepítéseknel kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyarak) alkalmazását, ültetését. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűró fajokat.

(4) Az építési övezetekben fő szabály szerint a telkeken belül, kell elhelyezni az OTÉK előírásai szerinti gépkocsi tárolókat, parkolókat. Közterületi parkolómegváltás a helyi parkolási rendeletben előírtak szerint lehetséges.

(5) Ha a Széchenyi utcában új telekcsatlakozás kialakításához szükséges a meglévő közterületi parkoló megszüntetése, akkor a parkolót telken belül pótolni kell annak, aki érdekében a parkoló megszüntetésre került.

Közművek területei

19. § (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni, ha ez nem lehetséges szolgalmi jogot kell létesíteni az elhelyezéshez.

(2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a területi igényt biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.

(3) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épületre építési engedély csak akkor adható, ha közútról vagy magánútról megközelíthető és a vonatkozó jogszabályban rögzített közművesítettség mértéke szerint:

- a) lakóterület esetén: legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll (közüzemi villamos energia szolgáltatás, közüzemi ivóvíz szolgáltatás, vezetékes szennyvízelvezetés, legalább közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte),
- b) településközponti vegyes övezetben: legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll,
- c) gazdasági övezetben: legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll,
- d) üdülőterületen: legalább részleges közműellátás rendelkezésre áll.

(4) A közmű vezetékek és műtárgyak biztonsági övezetén belül a jogszabályban rögzített tilalmak és korlátozások a 10. melléklet szerint érvényesek.

20. § (1) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben, légvezeték-tartó oszlop nem maradhat közterületen.

(2) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(3) A közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető.

21. § (1) Új beépítésre szánt területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor vagy jelentős felújításakor, új nagy-közép- és kisméretű, valamint közvilágítási távközlési hálózatok építését vagy a meglévők rekonstrukcióját kizárólag földkábeles fektetéssel lehet engedélyezni.

(2) A gerincvezeték-ről történő lecsatlakozás csak a falusias lakóterület beépített telkén lehet léghévíz, egyéb esetben földkábeles történhet.

(3) Az (1) bekezdésben említett hálózatok elosztói, gyűjtőpontjai, erősítői csak a föld felszínén vagy az alatt helyezhetők el.

Vízellátás

22. § (1) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve megfelelő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

(2) A vízvezeték - hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre, ha ez műszaki akadályokba ütközik úgy a közmű szolgáltató hozzájárulásával lehet ettől eltérni.

Csapadék és vízelvezetés

23. § (1) A vízfolyás, tó, tározó mellett 10-10 m, a kisebb vízfolyások part éleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok part éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3m, a másik oldalon legalább 1 m, szélességű sáv karbantartás, illetve árvízi védekezés számára szabadon kell hagyni.

(2) A csapadékvizet a burkolt utakkal feltárt területen, valamennyi új beépítésre javasolt területen, és meglévő földút szilárd burkolattal való ellátásánál csapadékvíz csatornában kell elvezetni. Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen tartható fenn.

(3) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

Földgázellátás

24. § A gázellátás során szükségessé váló szerelt kémény a hátsókerti homlokzat kivételével csak elburkoltan, tégl-, kő karakterű burkolattal építhető.

Zöldterületek övezetei

25. § (1) Zöldterület (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület, amely nagyságától, elhelyezkedésétől és kiépítettségétől függően lehet közpark, illetve közlekedési területekhez kapcsolódó szélesebb köztér. A zöldterületeknek közterületről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.

(2) A közpark területének legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani, kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A település területén a következők a legkisebb ültetési (telepítési) távolságok az ingatlan határától:

a) belterületen és külterületnek a kiskerten belül eső részén:

aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény fa és bokor (élősövény) esetében 1,0 m,

ab) 3 m-nél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 m,

ac) 3-6 m növény gyümölcs- és egyéb fa esetében 5,00 m,

ad) 6 m-nél magasabbra növény gyümölcs és egyéb fa esetében 8,00 m,

ae) gazdasági célú fatelepítés nem engedélyezett.

b) külterületnek a mezőgazdasági kerten kívül eső részén:

ba) gyümölcsfaiskola nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribiszke- és málnabokor esetében 0,80 m,

bb) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,0 m,

bc) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 m,

bd) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 m,

be) vadalanyra oltott alma- és körtefa-, továbbá kajszifa esetében 4,00 m,

bf) cseresznyefa esetében 5,00 m,

bg) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 m.

c) külterületnek a mezőgazdasági kerten kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kert,

ca) szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

cb) 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 m,

cc) 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,20 m,

cd) 2 m-nél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 m,

ce) fa esetében 8,00 m.

d) közút területén - szőlőtől, gyümölcsöstől és kerttől - minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 m-nél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 5,0 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

(4) Fasortelepítéseknel, kötelező fásításoknál, telken belüli fásításoknál tilos a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű, termésű fajok (pl. nyarak) alkalmazása, ültetése. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokat.

Erdőterületek

26. § (1) Az erdőterület:

- a) véderdő (Ev),
- b) gazdasági (Eg),

(2) A szabályozási terven védelmi rendeltetéssel szabályozott véderdő (Ev) területén épület nem létesíthető. Építmények akkor létesíthetők, ha azt az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarja és annak fenntartása, karbantartása miatt indokolt. Védett erdőterületen bármilyen tevékenység csak az illetékes erdészeti hatóság engedélyével végezhető.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdő területén (Eg) az erdőgazdálkodáshoz és vadgazdálkodáshoz rendeltetészerűen kapcsolódó építmények helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó teleknagyság esetén max. 0,5%-os beépítettséggel.

Mezőgazdasági területek

27. § (1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, 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) mezőgazdasági kiskertes terület (Mk),
- c) korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület (**Mko**).

(2) A mezőgazdasági övezetben gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségéről. Zárványterületek nem alakíthatóak ki.

(3) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei a vonatkozó előírások alapján helyezhetők el.

28. § (1) Mezőgazdasági kert övezetben (Mk) a kialakítható új telkek nagysága: 1500 m², az épületek alapterülete telkenként legfeljebb 90 m². A területen a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő formájú, anyaghasználatú és tömegű épület létesíthető.

(2) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területeken (**Mko**) általános mezőgazdasági művelés esetén gazdasági épület 1,0 ha nagyságú területen helyezhető el, míg lakóépület szőlő művelés esetén 2,0 ha nagyságtól, egyéb művelési ág esetén 10,0 ha nagyságtól helyezhető el.

(3) A szőlőkataszterben nyilvántartott területeken elsősorban csak a szőlőműveléssel, borgazdálkodással, borturizmussal összefüggő épületek létesíthetők. A területen a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő formájú, anyaghasználatú és tömegű épület létesíthető.

Vízgazdálkodási területek

29. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (V) a vízfolyások, tavak, tározók vízmedre, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.

(2) Vízgazdálkodási területen vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények alakíthatók ki az egyéb vízügyi jogszabályok figyelembevételével.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELEM

Tájvédelem

30. § (1) Védett természeti területen az OTÉK szerinti építmények csak akkor és csak úgy létesíthetők, hogy a természeti értékek fenntartása biztosítható legyen.

(2) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

(3) Szélerőmű csak általános mezőgazdasági (Má) övezetben helyezhető el a belterületi határtól mért 800 m-es távolságon kívül, akkor, ha a terület semmiféle természeti védelem (ökoháló, Natura2000) alatt nem áll, és a szélkerék miatt a legközelebbi lakóterület zajterhelése nem haladja meg a falusias lakóterületre meghatározott határértéket (nappal 50 dBA, éjjel 40 dBA). Erdők, vízfolyások partéleitől a szélkerék távolsága min. 50 m kell legyen. A szélerőművek kiszolgáló útjaiként a meglévő külterületi utakat kell felhasználni, a szélerőműhöz vezető földkábeleket a mezőgazdasági földutak nyomvonalában kell elhelyezni. A légi-akadály jelzést a mindenkor érvényes szabványok szerint kell kialakítani.

(4) A táj karakter tereprendezéssel vagy más földmunkával nem változtatható meg.

Zaj- és rezgésvédelem

31. § Lakóépületek, valamint az oktatási, egészségügyi intézmények zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek.

Hulladékgazdálkodás

32. § A szippantott szennyvizek ürítése az erre kijelölt szennyvíztisztító telepen kialakított ürítő helyen engedélyezett.

Táj- és természetvédelem

33. § (1) Védett természeti területen a természeti, tájképi és kultúrtörténeti értékek védelmét biztosítani kell.

(2) Védett természeti területen a korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület előírásai szerinti hasznosítás engedélyezett.

VI. FEJEZET

Települési értékvédelem

34. § (1) A Települési értékvédelem kiterjed:

- a) országos műemléki védelemre,
- b) helyi védelemre,
- c) régészeti lelőhely védelemre.

(2) Országos védelemben részesülnek a függelékben felsorolt építmények.

(3) Helyi védelemben részesülnek a 11. mellékletben felsorolt építmények és utcaképek.

(4) A helyi védelembe vett épületen felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni.

(5) Területi utcakép védelemben részesített területen az épületek legalább 35, legfeljebb 45 fokos tetőhajlásszöggel, természetes anyagú (cserép, nád) tetőfedéssel építendőek. Az épületek homlokzatképzésénél a környezethez illeszkedő, visszafogott (pasztell) színek használata előírt. Az utcai homlokzaton erkély nem építhető.

(6) A helyi védelemben részesített területen az épületek homlokzatán és magas tetőzetén reklámerendezés, fényreklám nem helyezhető el. Nem helyezhető el a védett területen az épületeken illetve a kerítésen 0,25 m²-nél nagyobb cég-, reklámtábla, felirat.

(7) A helyi védettségű értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség szerint módosítani kell.

Építési korlátozások

35. § Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:

- a) A 81 sz. főút meglévő és tervezett külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 100-100 m távolságon belül építményt elhelyezni a közlekedési hatóság engedélyével lehet,
- b) A 88 sz. főút tervezett külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 100-100 m távolságon belül építményt elhelyezni a közlekedési hatóság engedélyével lehet.
- c) A 13 sz. főút külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 100-100 m távolságon belül építményt elhelyezni a közlekedési hatóság engedélyével lehet.
- d) A 8135 sz. út külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül építményt elhelyezni a közlekedési hatóság engedélyével lehet.
- e) A 82116 sz. út külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül építményt elhelyezni a közlekedési hatóság engedélyével lehet.
- f) A 8218 sz. út külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül építményt elhelyezni a közlekedési hatóság engedélyével lehet.
- g) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

- h) Közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belüli területek
- i) Alternatív energiahasznosítás építményei (szél, biogáz, fűzési energia) lakóterületektől 800 m-es körzetben nem helyezhetőek el,
- j) a szabályozási tervben Ev-vel jelölt területek a 27. § szerint.
- k) Nagyüzemi állattartó telep, valamint állati eredetű hulladék, élőállat által termelt hulladék feldolgozását végző telep, biogáz-erőmű nem létesíthető a meglévő és tervezett lakóterületektől mért 800 m-es távolságon belül.

VIII. FEJEZET

Szabálysértési rendelkezések

36. § Aki növényzetet úgy telepít, hogy a rendelet 12. §-ban foglalt védőtávolságokat nem tartja be szabálysértést követ el és 50.000 forintig terjedő pénzbírsággal sújtható. A pénzbírság kivetése ismétlődő. A szabálytalanul ültetett növényt el kell távolítani.

IX. FEJEZET

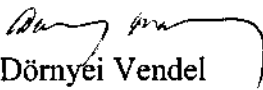
Záró rendelkezések

37. § (1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

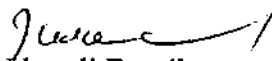
(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:

- a) a helyi építési szabályzatról és átmeneti szabályozási előírásokról szóló 24/2000. (IX. 22.) önkormányzati rendelet, és a
- b) 9/2010.(V.6.) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatáról szóló 24/2000. (IX.22.) rendelet módosításáról.
- c) 9/2010.(V.6.) sz. önkormányzati rendelet

Kisbér, 2011. március 29.


Dr. Dörnyei Vendel
jegyző




Dr. Udvardi Erzsébet
polgármester

Kihirdetés napja:

Kisbér, 2011. március 31.


Dr. Dörnyei Vendel
jegyző

MELLÉKLETEK

1 sz. melléklet

A falusias lakóterületen (Lf) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

Építési övezet jele	Lf-1 O/30 4,5/800-18/40	Lf-2 O/30 K/K-K/40	Lf-3 O/30 4,5/900-18/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	kialakult	max. 4,5
Telekterület (m²)	min. 800	kialakult	min. 900
Telekszélesség(m)	min. 18	kialakult	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Lf-4 O/30 4,5/600-18/40	Lf-5 O/30 4,5/450-15/40	Lf-6 O/30 4,5/600-14/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m²)	min. 600	min. 450	min. 600
Telekszélesség(m)	min. 18	min. 15	min. 14
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Lf-7 O/30 4,5/600-15/40	Lf-8 O/30 K/600-15/40	Lf-9 O/30 K/400-14/40
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 4,5	kialakult	kialakult
Telekterület (m²)	min. 600	min. 600	min. 400
Telekszélesség(m)	min. 15	min. 15	min. 14
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min. 40

2 sz. melléklet

A kertvárosias lakóterületen (Lke) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Lke-1 SZ/30 K/500-K/50	Lke-2 SZ/30 K/400-15/50	Lke-3 O/30 K/350-K/50
Beépítési mód	szabadonálló	szabadon álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	kialakult	kialakult	kialakult
Telekterület (m²)	min. 500	min. 400	min. 350
Telekszélesség(m)	kialakult	min. 15	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Építési övezet jele	Lke-4 I/30 K/400-K/50	Lke-5 O/30 K/400-K/50	Lke-6 O/30 K/450-K/50
Beépítési mód	ikres	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	kialakult	kialakult	kialakult
Telekterület (m²)	min. 400	min. 400	min. 450
Telekszélesség(m)	kialakult	kialakult	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Építési övezet jele	Lke-7 O/30 K/400-14/50		
Beépítési mód	oldalhatáron álló		
Beépítettség (%)	max. 30		
Építménymagasság (m)	kialakult		
Telekterület (m²)	min. 400		
Telekszélesség(m)	min. 14		
Zöldfelület (%)	min. 50		

3 sz. melléklet

A kisvárosias lakóterületen (Lk) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Lk-1 SZ/40 7,5/1000-20/30	Lk-2 SZ/45 7,5/1500-25/30	Lk-3 O/40 K/1500-18/30
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 45	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 7,5	min. 7,5	kialakult
Telekterület (m ²)	min. 1000	min. 1500	min. 1500
Telekszélesség(m)	min. 20	min. 25	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30	min. 30
Építési övezet jele	Lk-4 Z/30 K/400-K/20		
Beépítési mód	zárt sorú		
Beépítettség (%)	max. 30		
Építménymagasság (m)	kialakult		
Telekterület (m ²)	min. 400		
Telekszélesség(m)	kialakult		
Zöldfelület (%)	min. 20		

4 sz. melléklet

Településközpont vegyes területen (Vt) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	Vt-1 Z/40 4,5/800-15/30	Vt-2 Z/40 K/K-K/40	Vt-3 SZ/40 K/K-K/40
Beépítési mód	zárt sorú	zárt sorú	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 4,5	kialakult	kialakult
Telekterület (m ²)	min. 800	kialakult	kialakult
Telekszélesség(m)	min. 15	kialakult	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 40	min. 40
Építési övezet jele	Vt-4 O/40 K/K-K/40	Vt-5 O/35 4,5/800-14/30	Vt-6 SZ/60 6,5/1000-18/10
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 35	max. 60
Építménymagasság (m)	kialakult	max. 4,5	max. 6,5
Telekterület (m ²)	kialakult	min. 800	min. 1000
Telekszélesség(m)	kialakult	min. 14	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 30	min. 10
Építési övezet jele	Vt-7 Z/40 6,5/400-15/25	Vt-8 O/30 K/400-14/20	Vt-9 SZ/60 10,0/800-15/20
Beépítési mód	zárt sorú	oldalhatáron álló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 30	max. 60
Építménymagasság (m)	max. 6,5	kialakult	max. 10,0
Telekterület (m ²)	min. 400	min. 400	min. 800
Telekszélesség(m)	min. 15	min. 14	min. 15
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 20	min. 20
Építési övezet jele	Vt-10 SZ/60 6,5/800-15/30	Vt-11 Z/60 10,5/900-15/25	Vt-12 Z/50 6,5/400-15/25
Beépítési mód	szabadonálló	zárt sorú	zárt sorú
Beépítettség (%)	max. 60	max. 60	max. 50
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 10,5	max. 6,5
Telekterület (m ²)	min. 800	min. 900	min. 400
Telekszélesség(m)	min. 15	min. 15	min. 15
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 25	min. 25

Építési övezet jele	Vt-13 SZ/60 6,5/900-15/15	Vt-14 SZ/30 K/K-K/50	Vt-15 Z/50 K/K-K/25
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	zárt sorú
Beépítettség (%)	max. 60	max. 30	max. 50
Építménymagasság (m)	max. 6,5	kialakult	kialakult
Telekterület (m²)	min. 900	kialakult	kialakult
Telekszélesség(m)	min. 15	kialakult	kialakult
Zöldfelület (%)	min. 15	min. 50	min. 25
Építési övezet jele	Vt-16 SZ/40 6,5/800-15/30	Vt-17 SZ/K K/K-K/40	Vt-18 O/40 4,5/600-18/30
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	oldalhatáronálló
Beépítettség (%)	max. 40	kialakult	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 6,5	kialakult	max. 4,5
Telekterület (m²)	min. 800	kialakult	min. 600
Telekszélesség(m)	min. 15	kialakult	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 40	min. 30

5 sz. melléklet

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**) építési telkei az alábbiakban megállapított táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	Gksz-1 SZ/50 12,5/1800-30/25	Gksz-2 SZ/50 12,5/1500-30/25	Gksz-3 SZ/40 7,5/1500-20/30
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 50	max. 50	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 12,5	max. 12,5	max. 7,5
Telekterület (m²)	min. 1800	min. 1500	min. 1500
Telekszélesség(m)	min. 30	min. 30	min. 20
Zöldfelület (%)	min. 25	min. 25	min. 30
Építési övezet jele	Gksz-4 SZ/40 6,5/1500-20/30	Gksz-5 SZ/40 6,5/K-K/25	Gksz-6 SZ/40 8,0/700-15/25
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 6,5	max. 8,0
Telekterület (m²)	min. 1500	kialakult	min. 700
Telekszélesség(m)	min. 20	kialakult	min. 15
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 25	min. 25

6 sz. melléklet

Az ipari gazdasági terület (**Gip**) építési telkei az alábbiakban megállapított táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	Gip-1 SZ/40 K/K-K/30	Gip-2 SZ/50 9,0/10000-/25	Gip-3 SZ/50 14,0/3000-50/25
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 50	max. 50
Építménymagasság (m)	kialakult	max. 9,0	max. 14,0
Telekterület (m²)	kialakult	min. 10000	min. 3000
Telekszélesség(m)	kialakult	-	min. 50
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 25	min. 25
Építési övezet jele	Gip-4 K/30 K/K-K/50		
Beépítési mód	kialakult		
Beépítettség (%)	max. 30		
Építménymagasság (m)	kialakult		
Telekterület (m²)	kialakult		
Telekszélesség(m)	kialakult		
Zöldfelület (%)	min. 50		

7 sz. melléklet

A hétvégiházazs üdülőterület (Üh) az alábbiakban megállapított táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	Üh-1 0/15 4,5/360-14/60	Üh-2 0/20 4,5/500-14/60
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 15	max. 20
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5
Telekterület (m ²)	min. 360	min. 500
Telekszélesség(m)	min. 14	min. 14
Zöldfelület (%)	min. 60	min. 60

8 sz. melléklet

Az üdülőházazs üdülőterületek (Üü) az alábbiakban megállapított táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	Üü-1 SZ/30 6,0/1000-18/40	Üü-2 SZ/30 6,0/R-R/40
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 30
Építménymagasság (m)	max. 6,0	max. 6,0
Telekterület (m ²)	min. 1000	szab. terv készítendő
Telekszélesség(m)	min. 18	szab. terv készítendő
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40

9 sz. melléklet

A különleges területek (K*) építési telkei az alábbiakban megállapított táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele		Ksp SZ/40 8,5/1500-20/40	KI SZ/15 K/K-K/60
Beépítési mód		szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)		max. 40	max. 15
Építménymagasság (m)		max. 8,5	kialakult
Telekterület (m ²)		min. 1500	kialakult
Telekszélesség(m)		min. 20	kialakult
Zöldfelület (%)		min. 40	min. 60
Építési övezet jele	Kh-1 SZ/2 4,5/K-K/50	Kmg-1 SZ/30 K/K-K/50	Kmg-2 SZ/1,5 6,0/6000-50/75
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépítettség (%)	max. 2	max. 30	max. 1,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	kialakult	max. 6,0
Telekterület (m ²)	kialakult	kialakult	min. 6000
Telekszélesség(m)	kialakult	kialakult	min. 50
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 75
Építési övezet jele	Kt SZ/2 3,5/K-K/60	Kh-2 SZ/10 10,5/10000-25/75	
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	
Beépítettség (%)	max. 2	max. 10	
Építménymagasság (m)	max. 3,5	min. 10,5	
Telekterület (m ²)	kialakult	min. 10000	
Telekszélesség(m)	kialakult	min. 25	
Zöldfelület (%)	min. 60	min. 75	

10 sz. melléklet

A közművek védőtávolságai és védőterületei:

A villamosenergia közművezetésekre vonatkozó biztonsági övezetek:

a,	750 kV-os szabadvezeték esetében:	40 m a szélső száltól mindkét irányban
b,	400 kV-os szabadvezeték esetében:	28 m a szélső száltól mindkét irányban
c,	220 kV-os szabadvezeték esetében:	18 m a szélső száltól mindkét irányban
d,	120 kV-os szabadvezeték esetében:	13 m a szélső száltól mindkét irányban
e,	1-35 kV-os hálózaton külterületen:	5 m a szélső száltól mindkét irányban
f,	20 kV-os hálózaton belterületen:	2,5 m a szélső száltól mindkét irányban
h,	35-120 kV föld alatti vezeték:	1 m mindkét irányban
i,	35-120 kV föld alatti vezeték:	1 m mindkét irányban
j,	villamos mű esetében:	a kerítéstől körben minden oldalon 10 m
k,	0-35 kV-os alállomás esetén:	a kerítéstől körben minden oldalon 5 m
l,	120-400 kV-os alállomás esetén:	a kerítéstől körben minden oldalon 10 m
m,	750 kV-os alállomás esetén:	a kerítéstől körben minden oldalon 15 m
n,	20/4 kV-os transzformátor állomás esetén:	101 darus gépkocsi megközelítéssel

Gázenergia közművezetésekre vonatkozó jelenleg érvényes védőtávolságok:

a,	6 bar-os földgázvezeték DN 90-ig	7 m a vezeték palástjától mindkét irányban
b,	6 bar-os földgázvezeték DN 90 felett	9 m a vezeték palástjától mindkét irányban
c,	3 bar-os földgázvezeték DN 90-ig	4 m a vezeték palástjától mindkét irányban
d,	3 bar-os földgázvezeték NN 90 felett	5 m a vezeték palástjától mindkét irányban
e,	körzeti gáznyomás szabályozó esetén	$R = 10 \text{ m}$ kör
f,	háztartási tüzelőolaj kimérőhely	$R = 8 \text{ m}$ kör (tartálykocsi megközelítés)
g,	tűzép telephely	a tehergépkocsi forgalom biztosításával
h,	PB-gázcsere telep	$R = 25 \text{ m}$ kör (tehergépkocsi megközelítés)
i,	PB gázvezeték külterületi védőtávolsága:	60 m

Távbeszélő hálózatok: 2-5 m

A fenti védőtávolságokat a vonatkozó jogszabályok részletes előírásaival együtt kell alkalmazni!

sz. melléklet

Helyi védelemben részesülnek a következő építmények (lásd.: szabályozási tervlap):

Városi Könyvtár épülete		103
Hungaromill rt. Magtár épülete		1032/1
volt ménesparancsnoki épület		————
Vértes Állami Erdő- és Fafeldolgozó Gazdaság épülete		1600/1
Volt orvosi rendelőintézet		1068
Táncsics Mihály Gimnázium		1601/2
volt Lókórház épületei		1726/2,1726/5, 1725/1-11
volt Központi Fogadó épülete		1958
Hősök szobra a plébánia előtt		107
Lakóház		1902
Lakóház		1909
Evangélikus templom		————
Katolikus templom		————
Volt zsidó ravatalozó épülete		1345
volt polgári iskola épülete		1222/2
Lakóház		<u>1610/2</u>
Múrom		————
Virágzó GMTSZ központi irodája		1735/1
Lakóház		1734/1-3
Bárány Nándor szülőháza		1909
Volt kiskastély épületei		067
Neptun szobor maradványa		1072
Lakóház		425
Tűzoltószertár		386
Nádasdy-tó		085, Ö87, Ö89
Nádasdy- katély		<u>272</u>
Régi komáalom épülete		————
Ravatalozó épülete		132/1

Lakóház	<u>1651</u>
Lakóház	
Lakóház	1664
Lakóház	1662
Önkormányzati Hivatal épülete	1957, 1959
Posta épülete	1955/1
Lakóház	1954/2
Lakóház	-----
Lakóház	<u>1952/2</u>
Lakóház	
Lakóház	1949/4
Lakóház	1945

Helyi védett utcakép (lásd.: szabályozási tervlap)

Széchenyi utca 4/b-24.	1955/1, 1954/3, 1954/1, 1953/2, 1952/2, 1951, 1950, 1949/4, 1945, 1944, 1935, 1934
------------------------	--

FÜGGELÉK

1. Országos műemléki védelem alatt álló építmények (lásd. szabályozási tervlap):

Műemlék	UelyraQ&cáin:
volt Batthyány kastély épülete	1068
Volt Magyar Királyi Lovarda épületei	1598, 1599/1, 1071
Wenckheim Béla lovasszobra	1071
Kozma Ferenc mellszobra	1068
Törzsmének emlékoszlopa	1071
Rk. Templom	105
Rk. Plébániahivatal	107
Pékház	1074
Nepomuki Szent János Szobor	808
Evangélikus templom	52