

5. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

5.1 Iklanberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) Önkormányzati rendelete

IKLANBERÉNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Iklanberény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §.(6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §.(1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §.(1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. §.(2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

1. §

Az építési övezetekben a nem beépített, vagy átalakításra szánt területeken telkeket beépíteni a vonatkozó építési övezeti előírások szerint lehet.

2. §

A már kialakult területeken az 1.§ előírásaitól az alábbiak szerint lehet eltérni:

- Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület az épületmagasság növelése nélkül felújítható, de a telek beépítettsége tovább nem növelhető.
- Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület, akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal,- elő,- és hátsókeret méretek) betarthatók
- Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor az épület felújítható, de a jelenlegi épületmagassága nem növelhető.

3. §

(1) Telekalakítás során nyeles telek újonnan nem keletkezhet.

(2) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, ott a közterület felőli telekhatárt az új szabályozási vonalon kell elhelyezni

2. Beépítésre szánt területek építési övezetei

4. §

(1) Falusias lakóterületen ahol az építés feltételei terület – előkészítés, az e rendeletben meghatározott mértékű elő - közművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak annak megvalósulása után, az építési feltételek rendelkezésre álltát követően adható.

(2) Falusias lakóterületen a beépítés feltétele a részleges közművesítettség. A szennyvíz elhelyezése egyedi zárt szennyvíztárolóval oldandó meg. A szennyvízelvető csatornahálózat megépültét követően arra kötelezően rá kell kötni.

(3) Falusias lakóterületen egy lakótelken legfeljebb egy épületben elhelyezett két lakóegység építhető.

(4) A falusias lakóterületen elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket e rendelet 3. melléklete (táblázat) tartalmazza.

5. §

(1) A falusias lakóterületen az egyes telkeken belül rendeltetési egységenként 1db személygépkocsi parkoló elhelyezendő.

(2) A falusias lakóterületen olyan egyéb gazdasági tevékenység folytatása nem engedhető meg, amelynek környezetterhelése meghaladja a megengedett értékeket.

3. Az egyes építési övezetek előírásai falusias lakóterületen

6. §

(1) Az **Lf – 1** építési övezet előírásai:

- Az építési övezetben telekmegosztás csak a Szabályozási Terven javasolt telekhatárok figyelembe vételével végezhető.
- A beépíthető legkisebb telek területe 600 m².
- A beépítettség legnagyobb mértéke 30%.
- A beépítési mód oldalhatáron álló. Kivételt képez a 42hrs. telek, amelyen lakófunkciójú épület szabadon állóan helyezhető el. A melléképítményeket oldalhatáron állóan kell megépíteni.
- Az épület magassága legfeljebb 4,5m lehet.
- A zöldfelület aránya a telekterület legalább 60% kell legyen.
- A már beépített telkeken átépítés és újrabeépítés esetén a meglévő előkert méretet kell figyelembe venni.
- Az építési övezetre vonatkozó részletes rendelkezéseket e rendelet 2. mellékletének (táblázat) 1 sora tartalmazza.

(2) Az **Lf – 2** építési övezet előírásai:

- Új beépítésnél az előkert mérete 4,0m kell legyen.
- A már beépített telkeken átépítés és újrabeépítés esetén a meglévő előkert méretet kell figyelembe venni.
- Az oldalkert legkisebb mérete 4,0m, a hátsókeret 25m lehet.
- A beépíthető legkisebb telek területe 1000 m².
- A beépítettség legnagyobb mértéke 30%.
- A beépítési mód oldalhatáron álló.
- Az épület magassága legfeljebb 5,0m.
- A zöldfelület aránya a telekterület legalább 60% kell legyen.
- Az építési övezetre vonatkozó részletes rendelkezéseket e rendelet 2.mellékletének (táblázat) 2. sora tartalmazza.

(3) Az **Lf – 3** építési övezet előírásai

- A még beépítetlen telkeken előkert mérete 4,m kell legyen, az oldalkert legkisebb mérete 4,0m lehet.
- A már beépített telkeken újrabeépítés esetén meglévő elő- és oldalkert méretet kell figyelembe venni.
- A meglévő, kialakult telkek beépíthetőek.
- A beépítettség legnagyobb mértéke 30% lehet.
- A beépítési mód szabadon álló.
- Az épület magassága legfeljebb 4,5m.
- A zöldfelület aránya legalább 30% kell legyen

- h) Az építési övezetre vonatkozó részletes rendelkezéseket a rendelet 2. mellékletének (táblázat) 3. sora tartalmazza.

(4) Az **Lf – 4** építési övezet előírásai

- a) Az építési övezetben telekmegosztás csak a Szabályozási Terven javasolt telekhatárok figyelembe vételével végezhető.
 b) Az előkert legkisebb mérete 10,0m, az oldalkerté pedig 4,0m lehet
 c) A beépíthető legkisebb telek területe 1800 m².
 d) A beépítettség legnagyobb mértéke 30% lehet.
 e) A beépítési mód szabadon álló. Kivételt képez a 7 hrsz.-ú telek, amelyen a lakó-, és melléképítmények oldalhatáron állóan elhelyezhetők.
 f) Az épület magassága legfeljebb 5,5m.
 g) A zöldfelület aránya legalább 60% kell legyen
 h) Az építési övezetre vonatkozó részletes rendelkezéseket a rendelet 2. mellékletének (táblázat) 4. sora tartalmazza.

(5) Az **Lf – 5** építési övezet előírásai

- a) Az előkert legkisebb mérete 25,0m lehet
 b) A meglévő, kialakult telek nem osztható meg.
 c) A beépítettség legnagyobb mértéke 30% lehet.
 d) A beépítési mód oldalhatáron álló.
 e) Az épület magassága legfeljebb 5,0m.
 f) A zöldfelület aránya legalább 20% kell legyen
 g) A Szabályozási Terven az egyes telekhatár szakaszokon ábrázolt fásítás végrehajtandó.
 h) Az építési övezetre vonatkozó részletes rendelkezéseket a rendelet 2. mellékletének (táblázat) 5. sora tartalmazza.

7. §

(1) Az **Lf – 6** építési övezet előírásai

- a) A beépítési mód oldalhatáron álló Az oldalhatáron álló beépítési mód alól kivételt képez az 50hrs. telek, és a 47/3hrs. saroktelek amelyeken építmény szabadon állóan helyezendő el.
 b) Az előkert legkisebb mérete a még beépítetlen telkeken 4,0m. A már beépített telkeken átépítés esetén a meglévő méretet kell figyelembe venni.
 c) Az oldalkert legkisebb mérete 6,0m lehet.
 d) A meglévő, kialakult telek beépíthetőek.
 e) A beépítettség legnagyobb mértéke 30% lehet.
 f) Az épület magassága legfeljebb 5,0 m.
 g) A zöldfelület aránya legalább 60% kell legyen
 h) Az építési övezetre vonatkozó részletes rendelkezéseket a rendelet 2. mellékletének (táblázat) 6. sora tartalmazza.

(2) Az **Lf –7** építési övezet előírásai

- a) Az előkert legkisebb mélysége 20,0m, az oldalkerté 30,0m lehet.
 b) A meglévő, kialakult telek nem osztható meg.
 c) A beépítettség legnagyobb mértéke 10% lehet.
 d) A beépítési mód szabadon álló.
 e) Az épület magassága legfeljebb 6,0m lehet.
 f) A zöldfelület aránya legalább 80% kell legyen
 g) A telken belüli zöldfelületet parkszerűen kell kialakítani.
 h) Az építési övezetre vonatkozó részletes rendelkezéseket a rendelet 2. mellékletének (táblázat) 7. sora tartalmazza.

4. Településközpont vegyes terület építési előírásai

8. §

- (1) A beépítési mód szabadon álló.
 (2) A beépítettség legnagyobb mértéke 10% lehet.
 (3) Az épület magassága legfeljebb 4,5m.
 (4) A zöldfelület aránya legalább 10% kell legyen

9. §

- (1) A **Vt** építési övezet részletes előírásait e rendelet 2. mellékletének (táblázat) 8. sora tartalmazza.
 (2) A településközpont területen elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket e rendelet 3. melléklete (táblázat) tartalmazza.

5. Különleges beépítésre szánt terület építési előírásai

10. §

- (1) A **K-T** jelű terület a temető területe, amelyen a temetkezési és a funkciót kiszolgáló terület fenntartása érdekében szükséges építmény építhető.
 (2) A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
 (3) A beépítési mód oldalhatáron álló.
 (4) Az épület magassága legfeljebb 4,5m.

11. §

- (1) A **K-T** építési övezet részletes előírásait e rendelet 2. mellékletének (táblázat) 9. sora tartalmazza.
 (2) A **K-T** területen elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket e rendelet 3. melléklete (táblázat) tartalmazza.

6. Beépítésre nem szánt területek övezetei

12. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
 (2) A közlekedési terület rendeltetése szerint:
 a) országos közúti közlekedési terület **KÖu-1**
 b) belterületi kiszolgáló utak **KÖu-2**
 c) külterületi mezőgazdasági utak **KÖu-3**.
 (3) A közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló
 a) közlekedési építmények, közúti jelzőtáblák,
 b) közművek, hírközlési és környezetvédelmi építmények,
 c) hirdető berendezések,

- d) szobrok és emlékművek valamint
- e) beépítésre szánt területen haladó szakaszán utcabútorok helyezhetők el.

(4) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

(5) A település közigazgatási területén belül található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett a szabályozási terven jelölt, illetve az úttengelytől számított 50-50 m-es védőtávolság előírt.

(6) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

- a) külterületen a közút tengelyétől számított — mellékutak esetén 50m-en belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok, és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított 10 m távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához;
- b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez.

(7) Beépítésre szánt területekhez kapcsolódó közlekedési területeken (a különleges, üzemi mezőgazdasági területek kivételével) a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.

(8) Az utak, parkolók fásítása kötelező, melyet kertészeti tervek szerint a közművek figyelembevételével kell megvalósítani. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajok telepítését.

(9) A közművezetéseket és közműlétesítményeket közlekedési és közműterületen kell elhelyezni, ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítás mellett engedélyezhető.

(10) A jelű 72/2hrs.-ú gyalogút füves talaját a járhatóság érdekében karban kell tartani.

13. §

(1) A közművezetéseket és közműlétesítményeket közlekedési és közműterületen kell elhelyezni, ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítás mellett engedélyezhető.

(2) Magánterületen vezetett közművezetékek közműkezelők általi megközelítését a tulajdonosnak biztosítani kell. A közműkiváltásra a kezelő nem kötelezhető.

(3) A közművezetékek védelme érdekében az előírt védőtávolságokat be kell tartani.

(4) Új épületet, építményt közműves, vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elhelyezése zárt tárolóban megoldott.

(5) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát biztosítani kell

(6) A település csapadékvizét nyílt árokhálózatban, vagy csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni.

14. §

(1) A Szabályozási Terv 1ha-nál kisebb területű zöldfelületet, közkertet határol körül.

(2) A **Zkk** jelű övezet a sportpark területe, amelyen belül csak rendeltetésnek megfelelő eszközök, építmények helyezhetők el. Legkevesebb 90%-ban zöldfelületként kell fenntartani.

15. §

(1) Az erdőterület rendeltetése szerint

- a) Védelmi célú erdőterület (**Ev**) és
- b) Egyéb erdőterület (**Ee**).

(2) Az **Ev** jelű védelmi erdő sajátos funkciója a községet védő településvédelmi erdő. Területén épületet elhelyezni nem lehet

(3) A szabályozási terven **Ee1** jellel jelölt erdő nyilvántartott védett erdő, az ökológiai hálózat magterületének része, területén az alábbiak szerint kell eljárni:

- a) Az ott jellemző természetes élővilág, védett vagy közösségi jelentőségű fajok fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani kell.
- b) Kezelésénél elsőbbséget élvez a biológiai sokféleség védelme és másodlagosak a gazdasági szempontok.
- c) Területén épületet elhelyezni nem lehet.

(4) A gazdasági erdő **Ee2** jelű övezetben a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek előállítása. Csak a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el. A vonatkozó részletes rendelkezéseket e rendelet 2. mellékletének (táblázat) 13. sora tartalmazza.

16. §

Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg és használat szerint a következő övezetekbe tartozik:

- a) A hagyományosan kertgazdálkodású területrészek **Mk** jelűek
- b) Az általános mezőgazdasági **Má** jelű övezetbe az árutermelő, zömében szántó földrészek.

17. §

Az **Mk** jelű övezetre vonatkozó építési előírások:

- a) Az övezetben csak kert, gyümölcsös, szőlő művelési ágban lévő, legalább a telek teljes területének 50%-ára kiterjedően valamelyik ágban művelt, aktív gazdasági hasznosítású telek építhető be.
- b) Beépítési mód: szabadon álló.
- c) A beépítettség megengedhető legnagyobb mértéke 3%, de legfeljebb egy 20,0 m² alapterületű épület és egy földdel borított pince építhető.
- d) Az épületmagasság legfeljebb 2,5 m.
- e) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m.
- f) Az oldalkert: min 3,0 m kell legyen.

18. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezetében mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl, az árkok, csatornák, a köz- és dűlőutak, a birtokhatárok mentén új, az élővilág fennmaradását szolgáló fasorokat, cserjesávokat, erdősávokat kell telepíteni.

(2) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő gazdasági épületek a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben a vonatkozó összes szakhatósági előírásoknak maradéktalanul megfelelnek), illetve – ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – az érintett telken új épület is létesíthető.

(3) Az **(Má)** övezetben az épített környezet védelme, valamint vízvédelmi okokból a lóttartás kivételével a 41/1997.(V.28.)FM rendelet az Állat - egészségügyi Szabályzatról 1.számú függelékében meghatározott nagyszámú állattartás tilos.

(4) Az övezetre vonatkozó részletes rendelkezéseket a rendelet 2.mellékletének (táblázat) 15. sora tartalmazza.

19. §

(1) Iklanberény területén vízgazdálkodással összefüggő területei:

- a) **V1** jelű a Metőc patak és parti sávja,
- b) **V2** jelűek az árkok.

(2) A Metőc – patak partétől számított 6,0m-es sávot mederkarbantartás céljából szabadon kell hagyni. valamint külterületen a partétől számított 50,0-50,0 m-en belül építmény nem helyezhető el és környezetkímélő mezőgazdasági termelést kell folytatni.

(3) A településszerkezeti és szabályozási lapon körülhatárolt, a Büki Gyógyfürdő termálkútjainak hidrogeológiai „C” védőidomával érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatban, valamint a vízbázisok védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.

20. §

A különleges beépítésre nem szánt, **Kb-Zf** jelű 02/3hrs.-ú, a kastélyhoz tartozó külterületi zöldfelületet a kastélyparkkal együtt kell gondozni, vele azonos minőségben fenntartani. Területén épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

21. §

Az Igazgatási terület szabályozási terve az 1. melléklet, Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai megnevezésű táblázat a 2. melléklet, Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések táblázat a 3 melléklet, Az egyes telkekhez, övezetekhez, illetve építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények című táblázat a 4. melléklet.

22. §

Hatályát veszti A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL című 6/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelet.

23. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Mészárosné Nagy Mária
polgármester

Dr. Tóth Ágnes
jegyző