

Lébény Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026.(...) önkormányzati rendelete
Lébény Város Helyi Építési Szabályzatáról

[1]A rendelet célja Lébény város közigazgatási területére vonatkozóan az építés helyi rendjének szabályozása.

[2] Lébény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-a szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. . Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. . Általános rendelkezések

1. . §

- (1) Magánút Lébény közigazgatási területén bárhol kialakítható.
- (2) A közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége:
 - a) legfeljebb 50 méter hosszú (egy telket kiszolgáló) magánút esetén 4 méter,
 - b) legfeljebb 100 méter hosszú (maximum két telket kiszolgáló) magánút esetén 6 méter,
 - c) minden más esetben 12 méter.
- (3) A közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége: 12 m.
- (4) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

2. Telekalakítás

2. . §

- (1) Nyúlványos telek Lébény közigazgatási területén kialakítható.
- (2) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára szolgáló telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható

3. Értelemző rendelkezések

3. . §

- (2) E rendelet alkalmazásában:
 - a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
 - b) Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága min. 50%.
 - c) Természetes szín: fehér, barna, sárga, bézs, szürke, zöld, és ezen színek árnyalatai.
 - d) Természetes anyag: kő, tégl, fa, fém, üveg.)

e) Hagyományos szín: fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga és barna árnyalatai.

4. A rendelet mellékletei és az övezetek

4. . §

A rendelet mellékletei:

1. melléklet Lébény Város Szabályozási Terve,
2. melléklet az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata,
3. melléklet az új beépítésre szánt területek nyilvántartása, **(jelenleg nincs ilyen melléklet)**
4. melléklet a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek táblázata, **(jelenleg nincs ilyen melléklet, mert nem történik újonnan beépítésre szánt terület kijelölése)**
A település BIA értékének táblázatát az alátámasztó javaslat tartalmazza.
5. melléklet a helyi egyedi védett értékek és helyi védett köztéri alkotások jegyzéke
6. melléklet a helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolása és a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
7. melléklet helyi egyedi védett értékek értékvédelmi vizsgálati adatlapja
8. melléklet településképi szakmai konzultáció iránti kérelem nyomtatványa
9. melléklet településképi vélemény iránti kérelem nyomtatványa
10. melléklet településképi bejelentés nyomtatványa
11. melléklet Lébény területén nem ültethető növények és telepítésre ajánlott növényfajok listája

5. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

5. . §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa és jele,
- c) építési hely,
- d) telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész
- e) telken belüli kötelező fásítás
- f) műszaki infrastruktúrafejlesztés esetén igénybe vehető terület

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

védőtávolságok,
világörökségi várományos helyszín
műemlékek,
műemléki környezet határa,
helyi védett egyedi érték,
helyi területi védelem alatt álló terület,
régészeti lelőhely határa/területe,
erdők övezete
jó termőhelyi szántók területének övezete
jó termőhelyi szántók területének övezete,
hidrogeológiai "B" védőidom
hidrogeológiai "A" védőidom
Natura 2000 terület határa,
országos ökológiai hálózat magterülete
országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
országos ökológiai hálózat puffterülete,
tájképvédelmi terület határa,
vízminőségvédelmi terület,
felszíni víz parti sávja,
nagyvízi meder övezet

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

földrészlet,
épület,
szintvonal,
javasolt telekhatár,
közművezetékek nyomvonala és védőtávolsága
javasolt megszüntető jel,
kerékpáros nyomvonal
gyalogút

6. . §

A település területén a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek és övezetek:

- a) a beépítésre szánt területen
- aa) kisvárosias lakóterület (Lk)
 - ab) kertvárosias lakó (Lke),
 - ac) településközpont vegyes (Vt),
 - ad) ipari gazdasági (Gip)
 - ae) egyéb ipari gazdasági (Gipe)
 - af) általános gazdasági (Gá),
 - ag) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz)
 - ah) különleges templom terület (K-Te)
 - ai) kertészet terület (Kkert)
 - aj) temető terület (Kt)
 - ak) különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)
 - al) közmű terület (Közm)
 - am) sport és szabadidős terület (Ksp)
 - an) turisztikai-idegenforgalmi terület (Ktif)
- b) a beépítésre nem szánt területen
- ba) közúti közlekedési terület Köu,
kiszolgáló út Köu-k
egyéb közlekedési terület - vasút (Köe)
 - bb) zöldterület (Zkp)
 - bc) védelmi célú erdőterület (Ev)
 - bd) rekreációs célú erdőterület (Er)
 - be) egyéb erdőterület(Ee)
 - bf) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - bg) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
 - bh) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - bi) természetközeli (Tk)
 - bj) vízgazdálkodási (V),
 - bk) nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára szolgáló terület (bánya terület) (Kb-B)
 - bl) sport és szabadidős terület (Kb-Sp)

6. . Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések

7. . §

(1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – (7) bekezdésben foglaltak szerint kell lehatárolni. Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

(2) Az előkert méretét:

- a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni,
- b) ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor min. 5,0 méter,
- c) gazdasági és különleges terület építési övezeteiben – kizárólag portaépület számára – az előkert mérete 0 méter,

(3) A hátsókert értéke

- a) újonnan kialakult, még beépítetlen telek esetében 25 m telekmélységig 3 méter,
- b) kialakult telek esetében 40 telekmélységig 0 méter,
- c) minden más esetben az épület hátsókertre néző párkánymagasságának mértéke, de legalább 6,0 méter

(4) Beépítésre szánt területeken, oldalhatáron álló beépítési módú telkeken az építési hely meghatározásánál az utcában kialakult beépítési oldalt kell figyelembe venni. Amennyiben az utcában nincs kialakult beépítési oldal, akkor az építési hely K-Ny-i telekfekvésnél az északi telekhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti telekhatáron, ÉNy-DK telekfekvésnél az északkeleti telekhatáron, ÉK-DNY telekfekvésnél az északnyugati telekhatáron áll.

(5) Szabadon álló beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 4 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt párkánymagasság felének mértékénél.

(6) Lakóövezetekben fekvő telek esetén a beépítési mód szabadon álló,

- a) előkert 3,0 m,
- b) oldalkert 3,0-3,0 m,
- c) hátsókert max. 14 m telekmélység esetén 1,0 m, 14 m-nél nagyobb telekmélység esetén 3,0 m.

7. . Az építés általános feltételei

8. . §

(1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telekre vonatkozó országos és helyi építési előírások betarthatók.

(2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Beépítésre szánt területen állattartó építményeket csak kertvárosias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni. A meglévő állattartó építmények megtarthatók, de bővítésük nem lehetséges.
- b) Állattartó építményeket lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.

c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszerár telekhatarától számított 50 méteren belül nem építhető.

(4) Amennyiben a meglévő épület építési helyen kívül áll, az épület, vagy épületrész megtartható, felújítható, átalakítható. Az építési helyen kívül álló épület bővítése kizárólag az építési helyen belül lehetséges, kivéve a tetőtér beépítést.

(5) Amennyiben a meglévő épület beépítési magassága meghaladja az építési övezetre, övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési magasság értéket, a bővítmény beépítési magassága azonos lehet a meglévő épület beépítési magasságával. Tetőtérbeépítés vagy tetőcsere esetén a beépítési magasság kizárólag a műszakilag indokolt mértékben növelhető.

9. . §

(1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.

(2) 8.0 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

8. . A közművekre vonatkozó rendelkezések

10. . §

(1) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(2) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

(3) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közmű vezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(4) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó közművezeték nyomvonalát és annak szükséges védőtávolságát építési tevékenység során figyelembe kell venni.

(5) A szennyvízhálózat kiépítéséig a keletkező szennyvíz, zárt rendszerű gyűjtéséről és ártalmatlanításáról igazoltan kell gondoskodni.

(6) A szennyvíz, zárt rendszerű gyűjtése és ártalmatlanítása csak szennyvízhálózattal nem ellátott telkek esetében lehetséges.

11. . §

A csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell.

9. . Gépjárműelhelyezés a település területén

12. . §

(1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről a TÉKA előírásainak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

- (2) Az önkormányzati tulajdonú közösségi, oktatási, nevelési és igazgatási épületekhez tartozó parkolók 100 %-a közterületen is elhelyezhető.
- (3) Közterület zöldfelülettel borított részén parkoló nem létesíthető.
- (4) A település belterületén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

10. . Környezetvédelem

13. . §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértéken túli mértékű környezetterhelést és igénybevételt nem okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

11. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

14. . §

- (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően Lébény város közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny kategóriába sorolt.
- (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (3) A közüzemi szennyvízelvezető rendszer kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.
- (4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből tilos.
- (5) Vízminőségvédelmi területen a keletkező szennyvíz szikkasztása tilos.
- (6) A vízfolyások jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében:
- a) a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén 6-6 m-es meder karbantartási sávot,
 - b) az önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 m-es szélességű meder karbantartási sávot kell biztosítani, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.

12. . A levegő védelme

15. . §

- (1) Lébény az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású, bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

13. . A termőföld védelme

16. . §

(1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

14. . A zaj elleni védelem

17. . §

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

15. . Pavilon jellegű építmények, és egyéb épületek, építmények

18. . §

Pavilon jellegű építmény csak időszakos eseményekhez kapcsolódóan, vendéglátó rendeltetéssel, külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra maximum 30 napra.

19. . §

(1) Konténer falusias lakóterületen és vegyes területen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen maximum 180 napig elhelyezett konténer).

16. Védőterületek, védőtávolságok

20. . §

(1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

a) közlekedési területek védőterülete a település külterületén;

- b) vasút védőtávolsága;
 - c) autópálya 100 méteres környezete
főút 50 méteres környezete;
 - d) szennyvízáttemelő védőtávolsága;
 - e) nagynyomású földgáz gerincelosztó vezeték védőtávolsága;
 - f) 440 kV-os, 220 kV-os, 120 kV-os és 20 kV-os közép feszültségű villamosvezeték védőtávolsága;
 - g) vízminőségvédelmi terület;
 - h) nagyvízi meder területet;
 - i) hidrogeológiai védőterület;
- (2) A közművek zavaró hatását a védőtávolságon kívüli növénytelepítéssel – ahol arra van megfelelő terület – mérsékelni kell.
- (3) Vízminőségvédelmi területen a keletkezett szennyvíz elvezetését közüzemi szennyvízcsatornában kell elvezetni. Közcsatorna hiányában kizárólag zárt szennyvíztározó létesíthető.
- (4) A nagyvízi mederrel érintett területen a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.
- (5) Hidrogeológiai védőterületen történő építéskor a vonatkozó jogszabályi előírásokat be kell tartani.
- (6) Az egyes telek *műszaki infrastruktúrafejlesztés esetén igénybe vehető terület* által érintett részén a jövőbeni tervezett fejlesztések, útépitések helybiztosítása érdekében épületet, építményt, burkolt felületet nem lehet elhelyezni.

17. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, örökségvédelem és régészet

21. §

- (1) A település területén az országos jelentőségű természetvédelmi területek, a Ramsari terület, a Natura 2000 és az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai magterület, ökológiai folyosó és puffterület lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az országos jelentőségű természetvédelmi területen, a Ramsari területen, a Natura 2000 és az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai magterület és ökológiai folyosóval érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
- (3) Az országos jelentőségű természetvédelmi területen, a Ramsari területen, a Natura 2000 és az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai magterület és ökológiai folyosóval érintett területen erdőtelepítés, fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető, a terület adottságainak megfelelően.
- (4) Tájképvédelmi területen
- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve helyezhető el;
 - b) tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes állapotok megóvását;
 - c) a vízfolyások, utak és mezőgazdasági területek mentén meglévő fasorok, erdősávok megtartandók;
 - d) az egyedi tájértékek védelme biztosítandó;

e) a tájhasználat és az építmények létesítése során a természetes és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítani kell.

22. . §

- (1) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.
- (2) A helyi jelentőségű védett művi értékeket a Szabályozási terv ábrázolja.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a Szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

18. Közterület-alakításra és a települési zöldinfrastruktúra kialakítására és fenntartására vonatkozó előírások

23. . §

- (1) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.
- (2) Új közművezetéseket és hírközlési hálózatokat a közterületen kizárólag föld alatt (alapvetően a járda vagy a zöldsáv alatt) szabad elhelyezni.
- (3) Lakó építési övezetbe tartozó telkek feltárását biztosító közút, közterület vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánút esetén előkert telekhatáronként legfeljebb egy darab gépkocsi és egy darab gyalogos rácsatlakozás építhető ki, legfeljebb 4 méter szélességben.
- (4) A közterületi parkolók kiépítése során minden megkezdett 4 darab parkolóhely után legalább 1 darab nagy lombkoronájú, várostűrő fát kell ültetni.
- (5) Közterületeken inváziós, tájidegen növények (pl. bálványfa, zöld juhar, parlagfű) telepítése tilos.

II. . Fejezet

Építési övezetek részletes előírásai

19. Kisvárosias lakóterület (Lk)

24. . §

- (1) Kisvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: TÉKA) megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (2) A Kisvárosias lakóterület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

20. . Kertvárosias lakóterület (Lke)

25. . §

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: TÉKA) megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Kertvárosias lakóterületen:

- a) 900 m² és annál nagyobb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 2 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.
- b) 900 m²-nél kisebb építési telken maximum 2 rendeltetési egység helyezhető el, amelyből 1 rendeltetés lehet lakó rendeltetés.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.

(4) Kertvárosias lakóterületen a megengedett lakó rendeltetési egységeket több épülettömegben is el lehet elhelyezni, melléképület a főépülettől különállóan is elhelyezhető.

(5) A kertvárosias lakóterület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

26. . §

Lakóterületen mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági-, kisüzemi-, kisipari rendeltetés legfeljebb a beépíthető alapterület 50%-án helyezhető el.

27. . §

21. Településközponti vegyes terület (Vt)

28. . §

(1) A településközponti vegyes terület Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépület a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatja.

(3) A településközponti vegyes területépítési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

22. . Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

29. . §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 30,0 m lehet.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetekben az előkert 5,0 méter, az oldalkert és hátsókert mérete 10,0 méter.

(5) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy egy szolgálati lakás helyezhető el.

(6) Az önkormányzat a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken a szabályozási terven jelöl helyen és mértékben beültetési kötelezettséget ír elő. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv

megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-a mértékéig közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).

(7) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

23. . Általános gazdasági terület (Gá)

30. . §

(1) Az általános gazdasági terület Szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 30,0 m lehet.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy egy szolgálati lakás helyezhető el.

(5) Az önkormányzat az általános gazdasági területeken a szabályozási terven jelöl helyen és mértékben beültetési kötelezettséget ír elő. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-a mértékéig közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).

(6) Az általános gazdasági terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

24. . Ipari gazdasági terület (Gip)

31. . §

(1) Az ipari gazdasági terület Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy (kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 20,0 m lehet.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az önkormányzat az ipari területeken a szabályozási terven jelöl helyen és mértékben beültetési kötelezettséget ír elő. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).

(5) Az Ipari gazdasági terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

25. . Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)

32. . §

- (1) Az egyéb ipari gazdasági terület Szabályozási terven Gipe jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépületek a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (2) Az építési övezetekben a technológiai berendezés, műtárgy (~~pl.~~ kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja. A technológiai berendezések, műtárgyak legmagasabb pontja legfeljebb 20,0 m lehet.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az egyéb ipari építési övezetekben az előkert 5,0 méter, az oldalkert és hátsókert mérete 10,0 méter.
- (5) Az önkormányzat a gazdasági területeken a szabályozási terven jelöl helyen és mértékben beültetési kötelezettséget ír elő. A beültetési kötelezettséggel érintett területsáv megszakítható a közúti csatlakozással. A beültetési kötelezettséggel érintett területrészen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).
- (6) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

26. . Különleges templom terület (K templom) építési előírásai

33. . §

- (1) Az övezetben új építmény nem helyezhető el.

Várjuk az örökségvédelem javaslatait az előírásokra

27. Különleges kertészet terület (Kkert)

34. . §

- (1) Különleges kertészet a Szabályozási terven Kkert jellel jelölt építési övezet, mely a mezőgazdasági növénytermesztést szolgáló épületek, építmények, szolgálati lakás, iroda, szociális létesítmények, raktárak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az önkormányzat a kertészet területén a szabályozási terven jelöl helyen és mértékben beültetési kötelezettséget ír elő. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-a mértékéig közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, kapubehajtó, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).
- (2) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.
- (4) A különleges kertészet övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza

28. Különleges temető terület (Kt)

35. §

- (1) Különleges temető Szabályozási terven Kt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Egy telken belül több főépület is elhelyezhető.
- (4) A Kt építési övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

29. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)

36. §

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi Kmü jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás, valamint az alaprendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.
- (3) A Kmü jelű építési övezet építési telkén elhelyezhető egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás.
- (4) Az önkormányzat a mezőgazdasági üzemi területeken a szabályozási terven jelöl helyen és mértékben beültetési kötelezettséget ír elő. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-a mértékéig közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, kapubejárat, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).
- (6) A Kmü építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

30. Különleges közmű terület (Közm)

37. §

- (1) Közmű elhelyezési terület a Szabályozási terven Közm jellel jelölt övezet, mely a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Közmű jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) A közmű területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

31. Különleges sport és szabadidős terület (Ksp)

38. §

- (1) Különleges sport és szabadidős terület a Szabályozási terven Ksp jellel jelölt terület mely a sportolással, szabadidő eltöltéssel és közösségi rendezvényekkel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű főépület is elhelyezhető.
- (4) A Ksp-2 jelű különleges sport és szabadidős övezetben a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet, lovaglást, lovas turizmust szolgáló épületek, építmények, szálláshely szolgáltató létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató építmények, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás, a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.
- (5) A Ksp építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

32. Különleges turisztikai-idegenforgalmi terület

39. §

- (1) Különleges idegenforgalmi szolgáltató terület a Szabályozási terven Kif jellel jelölt övezetben turizmus, idegenforgalom, ismeretterjesztés a pihenés és sportolás, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, szálláshely szolgáltató létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás, a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.
- (2) A Kif építési övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

III. . Fejezet

Övezetek építési előírásai

33. . Közlekedési és közmű területek

40. . §

- (1) Közúti közlekedési terület a Szabályozási terven Köu (közúti közlekedési terület) Köu-k (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közúti közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A területen elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Közúti közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (4) A közúti közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (5) A nyomvonalas hálózat elemeinek elhelyezése a vonatkozó szakági előírások és védőtávolságok betartásával lehetséges.

(6) A közúti közlekedési területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

41. . §

(1) Egyéb közlekedési terület a Szabályozási terven a Köe (vasút) jellel jelölt övezet, mely a kötöttpályás közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A Köe övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Az egyéb közlekedési területek övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

34. . Zöldterületek

42. . §

(1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkp övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) A közpark övezet telkeit legalább 70 %-ban teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani.

(6) A közpark övezeteinek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza

35. Erdőterületek

43. . §

(1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Erdő övezetekben kerítést építeni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási vagy erdőgazdasági célból lehet.

(3) Ev övezetben erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, valamint hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni.

(4) A véderdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

44. .§

(1) A rekreációs rendeltetésű erdőterület Szabályozási terven Er jellel jelölt övezet, mely erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű és az ezzel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Er jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) A rekreációs erdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

45. .§

(1) Az egyéb rendeltetésű erdőterület Szabályozási terven Ee jellel jelölt övezet, mely erdő- és vadgazdálkodási, sport-, hitéleti rendeltetésű és az ezzel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Ee jelű övezetben elhelyezhető főépületek és melléképítmények a TÉKA szerinti rendeltetési egységeket tartalmazhatják.

(3) Az egyéb erdő övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

36. . Mezőgazdasági területek és természetközeli területek

46. . §

(1) A kertes mezőgazdasági terület Szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet a, mely a kisüzemi családi használatú telkekből áll. Az övezet növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgál.

(2) Mk övezetben épületet elhelyezni a TÉKA előírásainak megfelelően lehet.

(3) Az Mk jelű övezetben építhető egy lakó rendeltetésű épület a TÉKA rendelkezéseinek figyelembevételével.

(4) Az Mk övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

47. . §

(1) Az általános mezőgazdasági terület Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet, amely elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má jelű övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Általános mezőgazdasági területen a TÉKA mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett elhelyezett technológiai berendezés, építmény (kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális párkánymagasságot meghaladhatja.

(4) Általános mezőgazdasági területen építhető egy szolgálati vagy egy tulajdonosi lakás a TÉKA rendelkezéseinek figyelembevételével.

(5) akókocsi, lakókonténer, konténerház, jurta, egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

(6) Általános mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:

a) előkert: 10 m

b) oldalkert: 15 m

c) hátsókert: 15 m

(5) Az általános mezőgazdasági övezetek telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

48. . §

(1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mt jellel jelölt övezet, amely elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(5)A tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

49. . §

(1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet, amely természetközeli használatú területekből áll és amely területen épületet elhelyezni nem lehet.

(2)A természetközeli terület övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

37. . Birtokközpont kialakítása

50. . §

(1) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből a TÉKA rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), amennyiben a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(2) A birtokközpont központi telke nem alakítható ki Mt jelű tájgazdálkodási övezetben.

(3) Birtokközpontot az alábbi feltételekkel létesíthető:

a) a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkek összterülete 5 ha-nál nagyobb;

b) a birtoktest területének legalább 50%-a Lébény közigazgatási területén található;

c) a beépítés egy telken érvényesíthető;

d) a birtokközpont központi telke legalább 10000 m² területű;

e) a birtokközpont telkén a beépítettség a 30 %-ot nem haladhatja meg, párkánymagasság legfeljebb 6,0 m lehet, az épületeket a telekhatártól legalább 10 m távolságra kell elhelyezni.

38. . Tanya létesítésére szolgáló mezőgazdasági terület

51. . §

(1) Az Má-T jellel jelölt általános mezőgazdasági terület övezetben a TÉKA előírásainak figyelembevételével új tanya létesíthető.

(2) A tanya létesítése hiányában az övezet telekalakítási és beépítési határértékei azonosak a 2. melléklet szerinti Má-3 jelű övezet előírásaival, azzal a kivétellel, hogy birtokközpont nem létesíthető.

(3) Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

. Vízgazdálkodási területek (V)

52. . §

- (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt övezet, mely a településen található álló- és folyóvizek hasznosítását, megőrzését és védelmét biztosítja.
- (2) A vízgazdálkodási terület övezetekben a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet vízgazdálkodási területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.
- (3) A vízgazdálkodási terület övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

39. Különleges nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára szolgáló terület (bánya terület) Kb-B

53. §

- (1) Különleges nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára szolgáló terület (bánya terület a Szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, amelyben az ásványvagyon kitermeléséhez és feldolgozásához szükséges építmények, valamint a termelő tevékenységet kiszolgáló építmények helyezhetőek el.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, az ásványvagyon kitermeléshez, feldolgozásához, bányauzemeltetéshez szükséges gazdasági, irodai és szociális igényeket kiszolgáló, a kitermeléshez, a
- (3) Az önkormányzat a különleges nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára szolgáló területen a szabályozási terven jelöl helyen és mértékben beültetési kötelezettséget ír elő. A többszintes zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-a mértékéig közművesítési és közlekedési célú létesítmény (közmű műtárgy, kapubejárat, telken belüli burkolt út, fásított parkoló stb).
- (4) A különleges nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára szolgáló övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

40. Különleges sport és szabadidős terület (Kb-Sp)

54. §

- (1) A különleges sport és szabadidős övezet a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet amelyben a pihenéshez és sportoláshoz, testedzéshez, szabadidős tevékenységhez kapcsolódó és a terület fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetőek el.
- (2) A különleges sport és szabadidős övezet telekalakítási és beépítési határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

IV. . Fejezet

Településképi követelmények

41. . A helyi védelem célja

55. . §

- (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek. A helyi védett egyedi értékek felsorolását a 5. melléklet tartalmazza.

(3) Tilos a helyi egyedi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése vagy elbontása.

(4) Helyi területi védelem által érintett területek Lébény épített és természeti környezetének olyan összefüggő részei, ahol a település arculatát, karakterét, egyéniségét meghatározó egyedi értékek történelmileg kialakult együttest alkotnak, amely a település jellegzetes szerkezete, utcahálózata, településképe, tájjal való kapcsolata, tér- és utcaképe szempontjából meghatározó akkor is, ha az egyes építmények egyedileg nem védettek. A helyi területi védelem hatálya kiterjed a 6. mellékletben meghatározott területekre.

42. . Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetésének szabályai

56. . §

(1) A helyi védelem alá helyezést, továbbá annak megszüntetését bárki kezdeményezheti Lébény Város Önkormányzatánál.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező megnevezését;
- b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, ill. telekrész);
- d) a kezdeményezés indokolását.

(3) A Képviselő-testület az értékvizsgálati dokumentáció alapján településképi szempontok figyelembevételével dönt a védetté való nyilvánítás, vagy védettség törlése tárgyában e rendelet módosítására irányuló eljárás lefolytatásáról, vagy annak elutasításáról, amely döntés megalapozására szakértőt / szakértőket vonhat be.

(4) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
- b) a védett érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
- c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
- d) vagy a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

(5) Helyi védettséget megállapító, vagy védelem alóli törlés esetén a módosított rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül az önkormányzat jegyzője az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését, vagy a jogi jelleg törését.

43. . Nyilvántartási szabályok

57. . §

(1) A helyi védett értékekről Lébény Város Önkormányzatának nyilvántartást kell vezetnie. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a védelmet megalapozó érték meghatározását,

- b) a védett értékhez fűződő korlátozásokat,
- c) a védett érték állapotfelmérésének adatait,
- d) a helyreállítási javaslatot,
- e) továbbá a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).
- f) értékvizsgálat

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről az önkormányzat gondoskodik.

(4) A védett értékek nyilvántartását a 7. mellékletben szereplő Épített Örökségi Objektum Építészeti Értékvizsgálati adatlapján szükséges vezetni.

(5) Védettség megszűnése esetén az utolsó ismert állapotot ábrázoló fényképes dokumentációt kell készíteni, mely a nyilvántartás részét kell képezze.

44. . Az egyedi védelemhez kapcsolódó egyedi építészeti követelmények

58. . §

- (1) A helyi egyedi védelem alatt álló örökséget a tulajdonos, vagyongazdálkodója köteles jó karban tartani, állapotát településképhez illő módon megóvni, a használat továbbá nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.
- (3) Védett épület átalakítása, felújítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (4) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani.
- (5) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegének utcaképi szerepe ne változzon, a tervezett bővítés a régi épület formálásával összhangban legyen,
- (6) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképzéseket meg kell őrizni.
- (7) Védett épület bővítésekor a bővítmény homlokzati kialakításának követnie kell az eredeti homlokzati nyílásrendet.
- (8) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védett épületek anyag- és színhasználatát meg kell őrizni.
- (9) Védett épület bővítésekor a bővítmény anyag- és színhasználata legyen összhangban az eredeti épületrésszel.
- (10) Az épületek színezésénél csak a természetes színek alkalmazása a megengedett, kivéve, ha az épület eredeti színezése igazolható.
- (11) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés vagy természetes pala használható, az épületen csak egyféle fedés megengedett.
- (12) Védett épületen
 - a) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el;

- b) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja, és nem takarthatja;
- c) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges

45. . A helyi területi védelemhez kapcsolódó korlátozások, kötelezettségek és egyedi építészeti követelmények

59. . §

- (1) A helyi területi védelem a hagyományőrző építészeti karaktervédelem a beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint - folyamatos átépítések során megvalósítható - még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés érdekében kerül bevezetésre.
- (2) A védelem célja az egyes utcaszakaszok épületeinek beépítési módjának, az épületek építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek megőrzése.
- (3) A helyi területi védelem által érintett területen az épületek csak oldalhatáron állóan (legfeljebb az oldalhatártól 1 méterre), a meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapul véve kell meghatározni. Törekedni kell a hagyományos építőanyagok használatára, a magastetős (35-45 tetőhajlásszög) kialakítás ajánlott, a nyílászárók és egyéb homlokzati elemek a népi építészet formavilágát, arányait kövessék.
- (4) A helyi területi védelem által érintett területen található épületen tetőtér beépítés vagy emeletráépítés csak akkor építhető, ha ezt az illeszkedés szabályai lehetővé teszik, és ha a homlokzati értékek megőrizhetők.
- (5) A helyi területi védelem által érintett területen településkép védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett építmény építőanyagaként a helyi védelemmel össze nem egyeztethető anyaghasználat nem megengedett, különösen:
 - a) hullámpala,
 - b) bitumenes lemezfedés,
 - c) műanyag hullámlemez,
 - d) fém cserepeslemez,
 - e) bitumenes hullámlemez.
- (6) A helyi területi védelem által érintett területen tetőhéjázat cseréje a meglévő cserépfedéshez hasonló kinézetű, és azonos anyagú épületszerkezettel megengedett; meglévő palafedés cseréje, felújítása esetén a meglévővel azonos anyagú, méretű, színű fedésre kell törekedni. A héjázat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle fedés helyezhető el.
- (7) A helyi területi védelem által érintett területen nyílászárók szerkezeti átalakítása, vagy cseréje esetén törekedni kell a meglévővel azonos anyagú, kiosztású, méretű, formájú, tagolású, színű nyílászárók elhelyezésére.

- (8) A helyi területi védelem által érintett területen a villamos közép- és kisfeszültségű, valamint közvilágítási hálózatok és távközlési hálózat létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelben, vagy alépitménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
- (9) A helyi területi védelem által érintett területen az épületek utcafronti homlokzatán klímaberendezés kültéri egysége és parabola antenna nem helyezhető el.
- (10) A helyi területi védelem által érintett területen épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő cégfelirat, cégér létesíthető.

46. . A településképi meghatározó területekre vonatkozó követelmények

60. §

- (1) Az épületek színezése során lehetőleg pasztellszínek kerüljenek alkalmazásra azzal, hogy rikító színek nem alkalmazhatók; a közigazgatási területen belül torony jellegű építmény (szélkerék, kémény adótorony, kilátó, siló) piros festéssel nem készülhet.
- (2) A település területén a beépítésre szánt területeken belül a gazdasági területeket kivéve a tetőfedés színeként a piros és barna szín árnyalatai alkalmazhatók. Más szín magastetőkön csak közterületről nem látható módon, melléképítményeken alkalmazható. A település területén a beépítésre szánt területeken tetőfedés anyagként természetes színű fémlemez fedés alkalmazható.
- (3) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad. A földszinten portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (4) Égéstermék utcai homlokzaton történő kivezetése nem engedhető meg; utólagosan épített (szerelt) kémény csak közterületről nem látható módon helyezhető el.
- (5) Lébény Város közigazgatási területén két vagy többszintes tetőterű épület nem létesíthető.
- (6) A településközponti közterületen vendéglátóipari terasz kialakításakor a kijelölt közterület alakítási terv alapján a következő előírás alkalmazandó:
- a) dobogó, emelvény, fa-, műfű vagy egyéb burkolat építése, kihelyezése nem megengedett csak abban az esetben, ha a közterület burkolata nem került felújításra vagy a közterületi burkolat kialakítása és lejtési feltételei nem teszik azt másképp lehetővé;
 - b) a vendéglátóipari teraszon lévő bútor, berendezés stílusában, anyagában és színezésében illeszkedjen a környezethez, könnyen tisztítható és mozgatható, valamint biztonságos legyen;
 - c) a napellenző és árnyékoló szerkezet a közterület-használatra vonatkozó bérleti szerződésben meghatározott rögzítési pontban és módon helyezhető el;
 - d) a napellenző szerkezet ernyőjének legalsó pontja legalább 2,20 méter magasan lehet és nem nyúlhat ki a gyalogos sáv fölé;

- e) a napellenző és esővédő szerkezet textil típusú anyagú és natúr színű lehet. A szerkezet lelógó, függőleges részén legfeljebb 30 cm magasságú cégfelirat helyezhető el;
- f) ponyva és egyéb védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése, színvilága a környezetet ne zavarja;
- g) a terasz zárttá nem tehető, sem egy, sem több oldalról; továbbá sem ideiglenesen sem véglegesen le nem zárható.
- (7) Pavilon és ideiglenes jellegű létesítmény: mobil elárusítóhely csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető, határozott időtartamra, melynek funkciója virág, hírlap fagyalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása, illetve turisztikai információ-szolgáltatás lehet; kivéve időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető.
- (8) Felületkezeletlen trapézlemez vagy hullámlemez burkolat nem alkalmazható sem a homlokzatokon, sem a tetőkön.
- (9) A meglévő-megmaradó épületek megjelenését, tetőformáját átalakításuk során hozzá kell igazítani a kialakult utcaképhez. Az esővíz a háztetőről a járda feletti elvezetése utcaképileg nem megengedett.
- (10) Kialakult telektömbben az építési vonal a szomszédos telkeken lévő épületek utcai építési vonalához igazodjon, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg. Amennyiben a szomszédos telkek közül egyik vagy mindkettő beépítetlen, az utcában vagy utcaszakaszon kialakult építési vonalhoz kell a beépítésnek igazodnia kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést határoz meg.
- (11) Kialakult telektömbben a tetőhajlásszög a csatlakozó szomszédos épületek tetőhajlásszögéhez igazodjon. Zárt sorú beépítés esetén a tető tömege csökkentse a csatlakozó szomszédos épületek tűzfalainak felületét, hajlásszöge megközelítően legyen azonos a takarandó tűzfalak oromvonalának hajlásszögével.
- (12) A településképi védelme érdekében az épületeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Plató és bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.
- (13) Az új beépítésű részeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszinttől mért 0,02-0,60 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- (14) Az előkertek mélysége az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségéhez igazodjon. Utcaszakaszként minimum a szomszédos 5-5 ingatlant kell figyelembe venni. Új beépítés esetén az előkert mélysége 5 m legyen.
- (15) A telek közterületi határvonalán tömör kerítés létesítendő, ha az utcában kialakult utcaképhez való illeszkedés ezt megköveteli. Egyéb helyen a telek közterületi határvonalán áttört kerítés létesíthető. A telek oldalsó és hátsó határán tömör vagy áttört kerítés létesíthető.
- (16) A meghatározó területek lehatárolását a 6. melléklet tartalmazza.

47. A cégekre, cég- és üzletjelzésekre vonatkozó településképi követelmények

61. §

(1) Közterület felett kifeszített, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, vallási, kulturális, illetve nemzeti regionális és települési események alkalmából, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető el.

(2) Cégekre, cégtáblák és cégfeliratok

a) csak homlokzati felületen vagy arra merőlegesen helyezhetők el, az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival összhangban;

b) kiterjedésük egyenként nem haladhatja meg az 1,0 m²-t, és összességében nem lehet nagyobb, mint 2 m² vagy homlokzat 5%-a;

c) épületek homlokzatain épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak;

d) vállalkozásonként az épület utcai homlokzatán 1 db cégér, cégtábla, cégfelirat és címtábla helyezhető el;

e) az autópálya melletti ipari területeken max. 20 m magasságú reklámtorony helyezhető el, kivéve a belterületi lakó övezetek határához 100 m-nél közelebbi területet, ahol reklámtorony nem helyezhető el;

(3) Az épületek homlokzatfelületein csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el. Kápráztatást, vakítást, zavaró fényhatást okozó világítást, valamint LED futófényt elhelyezni nem lehet. Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.

(4) Díszvilágítást és egyéb fénylő hirdető berendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja. A létesítendő díszvilágításnak mindenkor illeszkednie kell a meglévő köz-, illetve díszvilágításhoz.

(5) Az épülethomlokzat részét képező kirakatportálok, nyílászárók üvegezésére kívülről vagy belülről elhelyezett fóliadekoráció mérete nem haladhatja meg az adott portálfelület méretének 20%-át.

(6) Az épülethomlokzat részét képező kirakatportálok, nyílászárók üvegezésére kívülről, vagy belülről elhelyezett fóliadekoráció, reklám mérete nem haladhatja meg az adott portálfelület méretének 20%-át.

(7) Cégér, cégtábla, házszám, postaláda csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben helyezhető el. A közterületen önállóan elhelyezett utcanév táblákat, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell elhelyezni.

(8) Tilos az épület homlokzatát árubemutató céljából igénybe venni vagy annak 4 m²-nél nagyobb felületét eltakarni. A homlokzat takarásának minősül a kinyitható ajtószárnyakon, ablakszárnyakon, azokra szerelt rácson történő árubemutató célú igénybevétel is.

(9) Kandeláber reklám a település belterületén nem helyezhető el, különös tekintettel az utcaképi védelem alatt álló területeken.

48. . A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

62. . §

(1) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a mezőgazdasági besorolású területek.

(2) Lébény Város teljes közigazgatási területén a közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni, minden esetben kötelező a településképi véleményezés.

(3) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz- és belvízrendezési szerint a csapadékvíz elvezetésénél a nyílt árokrendszerű felszíni vízvezetés korszerűsítésére kell törekedni kell, ezért javasolt az utak korszerűsítése alkalmával zárt csapadékvíz-elvezetési rendszer kiépítése. Hosszabb távon nyílt árkos csapadékvíz-elvezetési rendszer csak szilárd burkolat nélküli, illetve beépítésre nem szánt területen javasolt fenntartani.

(4) Településképi szempontból új nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási-, villamosenergia-ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni

a) burkolt utakkal rendelkező területeken, új beépítésre szánt területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor földkábeles elhelyezéssel;

b) burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak föld feletti vezetése fennmaradhat;

c) meglévő és indokolt esetben az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(5) Településképi szempontból a távközlési hálózat létesítésekor, illetve rekonstrukciójakor földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni, ahol a föld feletti vezetés egyelőre fennmarad az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.

(6) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges magassági korlátozás betartandó, valamint a közszolgálati táv- és hírközlési antennák telepítésének feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra sor kerüljön, valamint kötelező településképi konzultáció megtörténjen.

(7) A település központjában, illetve az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.

(8) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetési rendszer építendő ki az új utak mentén, illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.

(9) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok elhelyezhetőségének elsőbbséget kell biztosítani.

V. . Fejezet

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

49. . Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

63. . §

Településképi szakmai konzultáció kötelező a meghatározó területeken minden – építési engedélyhez nem kötött - építési, átalakítási, bővítési és felújítási munkára.

64. . §

A településképi rendelet tartalmával, a településképi kötelezések értelmezésével kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építető, vagy az általa megbízott tervező településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt kezdeményezhet.

65. . §

(2) A településképi szakmai konzultációt a polgármester a települési főépítész útján látja el.

(3) A településképi szakmai konzultációra írásbeli kérelmet kell benyújtani, és csatolni kell a településképi bejelentési eljárásban kötelező munkarészekkel azonos vázlatterveket és adatokat.

(4) A konzultációról és a tájékoztatóról írott formában jegyzőkönyv készül, a feljegyzés 8 napon belüli kiadásáról és nyilvántartásáról a polgármester gondoskodik.

(5) A konzultációt az e célra rendszeresített, a 8. mellékletben szereplő nyomtatványon lehet kezdeményezni.

50. . A településképi véleményezési eljárás

66. . §

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a település közigazgatási területén a lakó- és üdülő épületek, a közterületről látható egyéb épületek építésére, valamint a településképi szempontból meghatározó területen épülő valamennyi épület építésére, bővítésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljárás, helyi emlék bontási engedélyezési eljárás, egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárás, valamint az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszát megelőzően, amennyiben a tervezett épület nem a területi építészeti tervtanács vagy az Országos Építészeti Tervtanács hatáskörébe tartozik.

(2) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy a tervezett építmény

a) megfelel-e a magyar építészetéről szóló törvény szerinti építészeti alapelveknek

- b) illeszkedik-e a településképbbe,
- c) megfelel-e jelen rendelet szerinti településképi követelményeknek.

(3) A polgármester, a települési főépítész véleménye alapján a (2) bekezdés szerinti követelményektől eltérést engedélyezhet, ha az megfelel a magyar építészetről szóló törvény szerinti építészeti alapelveknek, a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért, továbbá ha az eltérés különleges településrendezési, műemlékvédelmi, helyi védelmi és zöldfelület védelmi okokból indokolt.

(4) Az eljárást e célra rendszeresített, a 9. mellékletben szereplő nyomtatványon lehet kezdeményezni.

51. . Településképi bejelentési eljárás

67. . §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) 46. § (1) bekezdésében foglalt eseteken túl

a) az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez, örökségvédelmi engedélyhez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, valamint zöldfelület elhelyezés, területhasználat megkezdését megelőzően, és

b) a cégek, cég- és üzletjelzések, valamint berendezések épületeken való elhelyezhetőségét megelőzően,

ha a tevékenységek, épületeken való elhelyezések köre szerepel a kormányrendelet 13. mellékletében.

(2) A településképi bejelentés elmulasztása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, továbbá a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény rendelkezései szerint településképi-védelmi bírságot kiszabását vonja maga után.

(3) Az eljárást e célra rendszeresített, a 10. mellékletben szereplő nyomtatványon lehet kezdeményezni.

VI. . Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

68. . §

(1) Hatályát veszti a településképi védelméről szóló 5/2018 . (III.21.) önkormányzati rendelet.

(2) Hatályát veszti Lébény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2021. (VII.19.) önkormányzati rendelet.

69. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Lébény, 2026

polgármester

jegyző