

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### Várdomb Község Önkormányzata Képviselőtestületének

12/2007.(XI.30.). sz. rendelete

#### Várdomb község helyi építési szabályozásáról

*Várdomb Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) c); továbbá a 2.§ (10) és (19) bekezdéseinek felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is – az alábbi rendeletet alkotja:*

### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1.§

##### A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet csak a rendelet mellékletét képező, a CIVITAS BT által készített 05/2004 tervszámú Várdomb község kül- és belterületi szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.
- (2) Jelen rendelet hatálya Várdomb község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A szabályozási terven alkalmazott jelek az OTÉK 2. sz. mellékletében szereplő jelkulcsán alapulnak, az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint értelmezendők. A jelkulcsban szereplő jelek kötelező érvényűek, ezek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.<sup>1</sup>
- (4) Egyes objektumok helyi védelem alá helyezése vagy törlése jelen rendelet módosítása nélkül - területi, megyei, vagy helyi települési főépítési szakvélemény megkérése mellett - önálló önkormányzati rendelettel történhet a helyi védelemre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett.
- (5) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

#### 2.§

##### Telekalakításra vonatkozó előírások

- (1) A település területén telekalakítás csak az adott övezetben illetve építési övezetben szereplő paraméterekkel lehetséges, kivéve a települési célokat szolgáló, önálló telket igénylő műtárgyak és köztárgyak telkét.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartás szerint építési teleknek minősülő, az adott övezeti előírásoknál szűkebb paraméterekkel rendelkező kialakult telek is beépíthető a vonatkozó övezeti és egyéb építési előírások betartása esetén.
- (3) Kialakult telekállapotok esetén telekmegosztás csak az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméreték biztosíthatósága esetén, telekösszevonás, illetve telek-bővítés azonban ennél kisebb telekméreték kialakulása esetén is engedélyezhető, ha ez által kedvezőbb helyzet hozható létre.
- (4) A településen nyeles-telek nem alakítható ki.
- (5) A főépítész véleményét a rendelet alkalmazásánál figyelembe kell venni.

#### 3.§

##### Épületek elhelyezésére vonatkozó általános előírások

- (1) Új épületet elhelyezni csak olyan telken lehet, amely:
  - Gépjármű-közlekedésre alkalmas közvetlen út-kapcsolattal rendelkezik,
  - hálózati elektromos energiával ellátott,

<sup>1</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 1.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

- belterületen hálózati vezeték, külterületen a közegészségügyi hatóság által egészségesnek minősített ivóvízzel ellátott,
  - csatornázott területeken szennyvíz-bekötéssel, egyéb esetben szakszerűen kialakított közműpótlóval rendelkezik,
  - a csapadékvizek elvezetésére a vízügyi hatóság által elfogadott megoldással rendelkezik.
- (2) Új létesítmények építésekor, vagy meglévők átalakításakor, bővítésekor, rendeltetésük megváltoztatásakor a vonatkozó hatályos jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni az átalakítás, bővítés, illetőleg a változtatás körében és mértékében.
  - (3) Új épület építése csak a jogszabályban meghatározott gépjármű-várakozó és tároló helyek biztosítása esetén lehetséges.<sup>2</sup>
  - (4) A tervezési területen állandó használatra szánt lakókocsi és konténer nem helyezhető el.
  - (5) Mikrohullámú átjáró torony nem helyezhető el belterületen, kertgazdasági területen, valamint helyi és országos jelentőségű természetvédelem alatt álló területeken.
  - (6) Utcái kerítés csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonalra helyezhető.
  - (7) Az adott övezeti előírásokban megengedettnél már nagyobb mértékben beépített telek beépítettsége tovább nem növelhető, azonban a meglévő épületek korszerűsíthetők, és a beépíttség további növelése nélkül a megengedett építménymagasság betartása mellett bővíthetők.
  - (8) Új beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő épület utcai homlok-falát a szabályozási terven jelölt építési határvonalra kell helyezni. Kialakult beépítésű utcában az ingatlan fő funkcióját betöltő új épület utcai homlok-falát az utcában kialakult építési vonalhoz kell igazítani.
  - (9) Gazdasági és különleges területeken – ha a szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik - az építési hely határvonala a telekhatártól mért 5 m.<sup>3</sup>
  - (10) Szabályozási vonallal érintett (átszelt) meglévő épületnek a tervezett közterületbe eső része indokolt esetben felújítható, de ezen a telekrészen nem bővíthető.
  - (11) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületek szabadonállóan is elhelyezhetők az oldalhatáron álló beépítésnek megfelelő építési helyen belül.
  - (12) Kialakult oldalhatáron álló beépítésű területen 14 m-nél keskenyebb telken „D-E” tűzveszélyességi osztályba tartozó új épület építése és meglévő épület bővítése esetén az oldalkert legkisebb szélessége legalább az övezetben előírt építménymagasság mértékével megegyező legyen.<sup>4</sup>
  - (13) Hátsókert mélysége általánosan legalább 6 m, kivéve az Lf-2, építési övezetet, ahol az épületek a telekhatáron nyílászáró nélküli tűzgátló kialakítással a hátsó telekhatáron is elhelyezhetők. 70 m-nél hosszabb lakótelek esetében a hátsó építési vonal az utcai telekhatártól mért 60 m.

#### 4.§

#### Épületek, építmények kialakítására vonatkozó általános előírások

- (1) Lakó-, vegyes-, különleges és kertés mezőgazdasági területen minden épületet jellemzően 35-45° hajlású magas tetővel kell kialakítani. E területek épületein alkalmazható tető-héjazati anyag: a natúr égetett cserép színárnyalataival megegyező színű égetett cserép, betoncserep, pikkelyfedés-jellegű fémlemez- vagy bitumenes zsindelel-héjazat. Nem alkalmazható azbesztet tartalmazó, illetve fokozott tűzterjedési fokozatba sorolt héjazati anyag. Nád-, zsúp- és fazsindelel-fedés csak kivételesen, a tűzrendészeti hatóság egyedi hozzájárulása esetén alkalmazható. Helyi védelem alatt álló terület épületein csak hódfarkú égetett cserép héjazat alkalmazható.
- (2) Kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal összhangban kell kialakítani.
- (3) Terepszint alatti építmények (pince) egy szint mélységben, a telken megengedett beépítettséget meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők. Kivételesen ez alól az Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági terület, ahol a megengedett 3%--os beépítettségi érték helyett 10%, de legfeljebb 400m<sup>2</sup> lehet.<sup>5</sup>
- (4) A tervezési területen csak az adott ingatlanon működő intézmény, vállalkozás reklámozását szolgáló reklámhordozó berendezés helyezhető el, ingatlanonként legfeljebb 3 m<sup>2</sup> reklám-felülettel.

<sup>2</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 2.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>3</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 2.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>4</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 2.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>5</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 3.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

- (5) A tervezési területen minden 15 m-nél magasabb építmény-részt tartalmazó létesítmény (torony, kémény, antenna, szellőző, terményszárító, stb.), építési engedélyezési tervéhez tájlesztítikai vizsgálat és látványterv mellékelendő.
- (6) Az övezeti előírásokban megengedettnél nagyobb építménymagasságú meglévő épület – a benapozási és tűzvédelmi előírások teljesülése esetén - korszerűsíthető és bővíthető az építménymagasság további növelése nélkül.

### 5.§

#### Általános földtani és talajvédelmi követelmények

- (1) Építési és elvi építési engedélyezési eljárásokban a geológiai szakhatóság állásfoglalása szükséges:
  - 4 szintnél magasabb, vagy 7 m fesztávnál nagyobb fesztávolságú tartószerkezeteket tartalmazó előregyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
  - a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 1. mellékletének 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 4. és 5. pontbeli építmények engedélyezése esetén,
  - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés esetén,
  - a meredek csúszás- vagy omlásveszélyes területek beépítésekor.
- (2) A geológiai szakhatóság megkeresése szükséges a földtani felépítéssel és morfológiai viszonyokkal összefüggést mutató események jelentkezésekor, továbbá a mérnökgeológiai adottságok eredményeként fellépett és az épített környezetre hatást gyakorlóan észlelt változások esetén.
- (3) Csúszás- és omlásveszélyes területek beépítésekor és a 2 m-t meghaladó magasságú nyitott kőzetfallal közvetlenül érintkező építmény engedélyezési tervéhez geotechnikai szakvélemény készítenendő.
- (4) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. Termőföldet érintő építési és tereprendezési munka során gondoskodni kell a termőréteg mentéséről és az építés során feleslegessé váló termőréteg hasznosításáról.
- (5) Építési, tereprendezési munkák során kitermelt ásványi nyersanyag deponálásához és elhelyezéséhez – amennyiben az értékesítésre kerül – a bányászati hatóság hozzájárulása szükséges.
- (6) Rendszeresen belvízjárta, illetve árvízveszélyes területen történő bármilyen épület-, út- és közműlétesítmény építési engedélyezési eljárásába a vízügyi hatóság szakhatóságként bevonandó.

### 6.§

#### A települési környezet védelmének általános szabályai

- (1) A település területén keletkező kommunális szilárd és folyékony hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (2) Állati tetemeket zárható épületben elhelyezett konténerben kell átmenetileg tárolni, és a szakhatóságok által elfogadott megsemmisítő helyre kell elszállítani.
- (3) A szennyvízesatornázással nem rendelkező területen keletkező szennyvizet szakszerűen kialakított közműpótlóban kell gyűjteni.
- (4) A felszínalatti vizek minőségének védelme érdekében talajt szennyező anyag, illetve ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos.
- (5) Jelentős zajkibocsátást okozó tevékenység esetén be kell tartani a hatályos jogszabályokban előírt zaj- és rezgésterhelési határértékeket.
- (6) Háztáji állattartás esetén be kell tartani helyi állat-tartási szabályrendelet vonatkozó előírásait.
- (7) A település területén csak olyan tevékenységek folytatása engedélyezhető, amelynek szennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a hatályos jogszabályokban megengedett határértékeket.

### 7.§

#### A természet és tájkép védelmének általános szabályai

- (1) Természetes állapotú erdő, rét, legelő, gyepek, nádas területeken a természetes állapot megőrzésére kell törekedni, a területek kialakult művelési ága nem változtatható meg.
- (2) Tájképvédelmi területen a tájkép megjelenését jelentősen befolyásoló, 10 m-nél magasabb, vagy egy nézetben 20 m-nél hosszabb, illetve 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületű épületek, építmények engedélyezési tervéhez látványterv és kertészeti terv is csatolandó. A kertészeti tervben növényzet-telepítéssel kell gondoskodni a zavaró látvány eltakarásáról.
- (3) Tájképvédelmi területen nem helyezhető el 20 m-nél magasabb, illetve 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű, továbbá fémlemez, vagy hullámlemez fedésű, fémlemez homlokzatú épület, kémény, valamint

hulladéklerakó. Birtokközponton legfeljebb 500 m<sup>2</sup> beépített alapterületű épület is elhelyezhető. Tájvédelmi területen 7 métert meghaladó építménymagasságú, vagy 9 métert meghaladó homlokzatmagassággal rendelkező épület, vagy 250 m<sup>2</sup> alapterületet meghaladó épület építése esetén a vonatkozó jogszabályok szerint látványterv készítendő.<sup>6</sup>

- (4) Tájképvédelmi területen bányászati tevékenység a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint folytatható.
- (5) Tájképvédelmi területen új elektromos vagy hírközlési vezeték csak földkábelrel fektethető.
- (6) Tájvédelmi területen birtokközpont létesítése esetén kikérhető a vonatkozó jogszabály szerint a települési, annak hiányában a megyei főépítész szakmai véleménye.<sup>7</sup>

## **II. FEJEZET**

### **A TERVEZÉSI TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSA**

#### **8.§**

##### **A tervezési terület felosztása**

- (1) A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezeteket tartalmazzák:
  - Falusias lakóterület,
  - Településközponti vegyes terület,
  - Gazdasági-ipari terület,
  - Kereskedelmi-szolgáltató terület,
  - Különleges terület.
- (2) A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezeteket tartalmazzák:
  - Zöldterület,
  - Általános mezőgazdasági terület,
  - Kertes mezőgazdasági terület,
  - Védelmi rendeltetésű erdőterület,
  - Közlekedési és közműelhelyezési terület,
  - Vízgazdálkodási terület.

## **III. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **9.§**

##### **Falusias lakóterületek szabályozása**

- (1) Lf-1 és Lf-3 és Lf-4 jelű lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Legfeljebb kétlakásos lakóépületek,
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - Szálláshely szolgáltató épület (legfeljebb 20 fh.)
  - A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - Sportépítmény,
  - Gépjárműtároló.
- (2) Lf-2 jelű lakóterület telkein az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Legfeljebb egylakásos lakóépületek,
  - Mezőgazdasági építmények közül termény- és bortároló,
  - Gépjárműtároló.

<sup>6</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 4.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>7</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 4.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

- (3) Lf-2 jelű építési övezetben új épületet utcára merőleges nyeregtetővel kell ellátni; új építés és épületátalakítás esetén térdfalmagasítás, tetőtéri loggia, erkély és tetősíkból kiugró tetőfelépítmény, tetőablak nem építhető.
- (4) A területen haszonállat-tartás az önkormányzat állattartási rendeletével összhangban lehetséges.
- (5) Új telekalakítás esetén és új építés, illetve épület-bővítés esetén betartandó paraméterek:

Övezeti jel	A telek legkisebb szélessége (m)	A telek legkisebb mélysége (m)	A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A telek legnagyobb beépítettsége %	A telek legkisebb zöldfelülete %	Legnagyobb építmény-magasság (m)	Beépítési mód
Lf-1	18	50	900	30	50	5	oldalhatáron álló
Lf-2	12	20	300	40	40	4	oldalhatáron álló
Lf-3	20	35	700	30	50	5	szabadonálló
Lf-4 <sup>8</sup>	14	35	500	30	50	5	oldalhatáron álló

### 10.§

#### Településközponti vegyes területek szabályozása

- (1) Vt-1 jelű településközpont vegyes területen csak egyházi épület (templom) helyezhető el.
- (1) Vt-2 jelű területen elhelyezhető létesítmények:
- Oktatási épület és oktatási létesítmény kiszolgáló épületei
  - Sportépítmény.
- (1) Vt-3 jelű területen elhelyezhető létesítmények:
- Igazgatási épület,
  - Lakóépület,
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - Gépjárműtároló.
- (2) Az övezet területén telekmegosztás nem engedélyezhető.
- (3) Megengedett legnagyobb beépítettség: a kialakult állapot szerint. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 40 %-a fenntartandó.
- (4) Beépítési mód: kialakult.
- (5) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult.
- (6) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.
- (7) Új telekalakítás esetén és új építés, illetve épület-bővítés esetén betartandó paraméterek:

Övezeti jel	A telek legkisebb szélessége (m)	A telek legkisebb mélysége (m)	A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A telek legnagyobb beépítettsége %	A telek legkisebb zöldfelülete %	Legnagyobb építmény-magasság (m)	Beépítési mód
Vt-1	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	30	kialakult	szabadon álló
Vt-2	30	50	1500	25	50	8	zárt sorú
Vt-3	20	30	600	40	30	6	oldalhatáron álló

### 11.§

#### Gazdasági területek szabályozása

- (1) Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Gazdasági építmény,
  - A gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet lakásai,
  - Igazgatási és egyéb irodaépület,
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - Gépjárműtároló.

<sup>8</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 5.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

- (2) Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Gazdasági építmény,
  - Igazgatási és egyéb irodaépület,
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - Gépjárműtároló.
  - A területen meglévő lakóépületek rendeltetésszerűen használhatók, felújíthatók és egy alkalommal legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel bővíthetők, de a területen új lakóépületek nem helyezhetők el.
- (3) Gip-1 jelű egyéb ipari területen, továbbá Gip-2 jelű jelentős mértékben zavaró hatású ipari területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Gazdasági építmény,
  - Igazgatási és egyéb irodaépület,
  - Gépjárműtároló,
  - A Gip-2 jelű terület bekerítendő, és a kerítés mentén 20 m sávban védőfásítás telepítendő.
- (4) Technológiai okokkal indokolt esetben a Gip-1 és Gip-2 jelű építési övezetekben megengedettnél nagyobb építménymagasság is engedélyezhető.
- (5) Új telekalakítás esetén és új építés, illetve épület-bővítés esetén betartandó paraméterek:

Övezeti jel	A telek legkisebb szélessége (m)	A telek legkisebb mélysége (m)	A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A telek legnagyobb beépítettsége %	A telek legkisebb zöldfelülete %	Legnagyobb építmény-magasság (m)	Beépítési mód
Gksz-1	20	50	1000	40	25	5	szabadon álló
Gksz-2	20	40	1000	40	25	8	szabadon álló
Gip-1	30	60	2000	40	25	8	szabadon álló
Gip-2	40	60	3000	30	40	8	szabadon álló

## 12.§

### Különleges területek szabályozása

- (1) K-1 jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Sírok, urnasírok, kripták,
  - Ravatalozó, halottasház, temetőkápolna,
  - A temető működéséhez szükséges gazdasági és szociális épület.
  - A terület bekerítendő, és a kerítés mentén védő fasor telepítendő.
  - Új temetkezési helyek kialakítása csak parcellázási terv alapján lehetséges.
- (2) K-2 jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
- Sportpályák, sportépítmények, és kiszolgáló létesítményeik.
  - A terület bekerítendő, és a kerítés mentén védő fasor telepítendő.
- (3) Új telekalakítás esetén és új építés, illetve épület-bővítés esetén betartandó paraméterek:

Övezeti jel	A telek legkisebb szélessége (m)	A telek legkisebb mélysége (m)	A telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A telek legnagyobb beépítettsége %	A telek legkisebb zöldfelülete %	Legnagyobb építmény-magasság (m)	Beépítési mód
K-1	50	50	3000	2	40	5	szabadon álló
K-2	50	100	5000	10	80	6	szabadon álló

## IV. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

## 13.§

### KÖV-1 jelű vasúti közlekedési területek szabályozása

- (1) Az övezet területén csak a vasúti közlekedési pályák, a vasúti közlekedés kiszolgáló építményei és létesítményei helyezhetők el a közlekedési felügyelet hozzájárulásával.

#### 14.§

##### **KÖu jelű közlekedési út területek szabályozása**

- (1) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el a közlekedési felügyelet hozzájárulásával:
- Gépjárműúti, gyalogos és kerékpáros közlekedési pályák, csapadékvíz-elvezető árkok,
  - Utcafásítás,
  - Utcabútorok, képzőművészeti alkotások,
  - Közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések,
  - Forgalomirányító és tájékoztató táblák, jelzések,
  - Közlekedési rendeltetésű épületek (buszvárók).
- (2) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkárelhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
- (3) Köu-1 jelű út gyorsforgalmi út, szabályozási szélessége 60 m, tervezési osztály: K.I.A
- (4) Köu-2 jelű út országos főút és országos mellékút, szabályozási szélessége legalább 20 m, egyébként kialakult, tervezési osztály: K.IV.B – B.IV.b.A; illetve K.V.B – B.V.c.B.
- (5) Köu-3 jelű út kiszolgáló út, szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerint, tervezési osztály: K.VIII.A. – B.VIII.c.B
- (6) Köu-4 jelű út gyalogút, szabályozási szélessége kialakult, tervezési osztály: B.X.
- (7) Köu-5 jelű út vegyesforgalmú kiszolgáló út, szabályozási szélessége legalább 8 m, tervezési osztály: belterülettől nyugatra: K.VIII.B.; belterülettől keletre: K.VIII.A.

#### 15.§

##### **Közműelhelyezési területek szabályozása**

- (1) Kök-1 jelű övezet területén csak gázfogadó állomás létesítményei helyezhetők el.
- (2) A terület bekerítendő.

#### 16.§

##### **Vízgazdálkodási területek szabályozása**

- (1) V-1 jelű területen csak vízkárelhárítást szolgáló építmények helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával.
- (2) V-2 jelű területen csak ivóvíz-beszerzést, kezelést és tárolást szolgáló létesítmények és kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el a vízügyi hatóság hozzájárulásával. A terület bekerítendő.

#### 17.§

##### **Védelmi rendeltetésű erdőterület szabályozása**

- (1) Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen minden erdőt és fásítást érintő esetben az erdőgazdálkodásról szóló hatályos jogszabályok betartandók.
- (2) Védelmi rendeltetésű erdőterületen az illetékes miniszter által jóváhagyott körzeti erdőtervben – melynek része a természetvédelmi kezelési terv – foglaltak szerint kell eljárni.
- (3) A területen csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő, elsősorban a környéken őshonos növényfajok telepíthetők.
- (4) A területen épület nem helyezhető el.
- (5) <sup>9</sup>

#### 18.§

##### **Má-1 jelű Itálános mezőgazdasági területek szabályozása**

- (1) Má-1 jelű területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Új épületet, építményt szabadonállóan szabad elhelyezni, legalább 10 m előkert-mélységgel.

<sup>9</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 6.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

- (3) Telekalakítás esetén legalább 10 000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
- (4) 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken 3 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 400 m<sup>2</sup> beépített területtel mezőgazdasági rendeltetésű épületek elhelyezhetők.
- (5) 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken a 3 %-os, de legfeljebb 400 m<sup>2</sup> megengedett beépítettség felét meg nem haladó kiterjedésű területen lakóépület is elhelyezhető.
- (6) Megengedett építménymagasság: legfeljebb 4,5 m. Technológiai szükségszerűség esetén ennél magasabb gazdasági építmény is elhelyezhető.
- (7) A területen birtokközpontok is kialakíthatók.

### 19.§

#### Má-2 jelű védett általános mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) A területen épület nem helyezhető el.
- (3) Telekalakítás esetén legalább 10 000 m<sup>2</sup> területű és legalább 30 m átlagos szélességű telek alakítható ki.
- (4) <sup>10</sup>

### 20.§

#### Mk-1 jelű kertés mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Az övezet területén birtokközpontok nem alakíthatók ki.
- (3) Telekalakítás esetén legalább 2000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 15 m átlagos szélességű földrészlet alakítható ki.
- (4) A területen csak mezőgazdasági rendeltetésű, legfeljebb 4 m építmény-magasságú épület helyezhető el legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, egy telken azonban legfeljebb 100 m<sup>2</sup> beépített területtel.
- (5) Új épületet, építményt oldalhatáron állóan kell elhelyezni. Megfelelő telekszélesség esetén az épület az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető. Úttól legalább 5 m előkert-mélység biztosítandó. A területen pince és kertészeti építmény (üvegház és fóliasátor) elhelyezhető.
- (6) A területen állattartás a helyi állattartási rendelettel összhangban lehetséges.

### 21.§

#### Mk-2 jelű kertés mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.
- (2) Az övezet területén birtokközpont kialakítható. A birtokközpont telkén a beépítettség mértéke legfeljebb 25% lehet. A birtokközpontra vonatkozó egyéb előírásokat az OTÉK 29. §-a tartalmazza. <sup>11</sup>
- (3) Telekalakítás esetén legalább 2000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 15 m átlagos szélességű földrészlet alakítható ki.
- (4) A területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, tovább az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és – tárolás építményei, illetve a borászattal kapcsolatos vendéglátás és szálláshelyszolgáltatás építményei helyezhetők el, legfeljebb 4 m építmény-magassággal, 3%-os beépítési értékkel. A területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el, 1,5%-os beépítési értékkel. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, melynek az alapterülete nem haladhatja meg a 200 m<sup>2</sup>-t. .
- (5) Új épületet, építményt oldalhatáron állóan kell elhelyezni. Megfelelő telekszélesség esetén az épület az oldalhatáron álló beépítési módnak megfelelő építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető. Úttól legalább 5 m előkert-mélység biztosítandó. Új épületet a helyi építészeti hagyományokkal összhangban kell kialakítani, és új épület építési engedélyezési tervét a települési, ennek hiányában a megyei főépítésszel véleményeztetni kell.
- (6) A területen pince és kertészeti építmény (üvegház és fóliasátor) elhelyezhető.
- (7) A területen állattartás a helyi állattartási rendelettel összhangban lehetséges.

### 22.§

#### Mk-0 jelű kertés mezőgazdasági területek szabályozása

- (1) Az Mk-0 övezeti jelű terület távlati lakóterületi fejlesztés céljára fenntartott terület. A területen minden tevékenység a földművelésre vonatkozó jogszabályok betartása mellett folytatható.

<sup>10</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 7.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>11</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 8.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től



- (2) Az övezet területén birtokközpontok nem alakíthatók ki.
- (3) Telekalakítás esetén legalább 1000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 18 m átlagos szélességű földrészlet alakítható ki.
- (4) Az övezet területén az OTÉK 32.§-ában említett létesítményeken kívül egyéb művi létesítmény nem helyezhető el.

### **23.§ Zöldterületek szabályozása**

- (1) Z-1 jelű területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
  - Növényzet, sétányok,
  - Utcabútorok, képzőművészeti alkotások,
  - Közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések,
  - Játsszótéri létesítmények,
- (2) Közművezetékeket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.
- (3) A területen haszonállat-tartás nem megengedett.

## **V. FEJEZET KIEMELTEN KEZELT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA**

### **24.§ Belterületi határ megállapítása**

- (1) A település belterületi határvonala csak a belterületi szabályozási tervlapon jelölt módon változtatható meg.
- (2) Belterületbe csatolásra szánt területen a becsatolás végrehajtásáig a terület művelési ágának megfelelően hasznosítandó, épület azonban nem helyezhető el.
- (3) Belterületbe csatolás csak a terven szereplő területfelhasználás tényleges megindítása esetén lehetséges.<sup>12</sup>
- (4) Új beépítésre szánt területek építési telekké, illetve házhellyé nyilvánítsa előtt az érintett tömbre talajmechanikai vizsgálat és csapadékvízrendezési terv, és közműellátás megoldását tisztázó (ivóvízellátási, szennyvíz-kezelési, elektromos-energia-ellátási és szükség esetén gázellátási, valamint távbeszélő-ellátási) terv készítenendő.
- (5) Újabb területek belterületbe vonása előtt meg kell vizsgálni, hogy a tervezett tevékenység hogyan befolyásolja a környező mezőgazdasági művelt területek vízfolyási viszonyait és a talajvédő gazdálkodás feltételeit.

### **25.§ Védőtávolságok szabályozása**

- (1) Nagyfeszültségű elektromos vezetékek mentén történő épület-elhelyezéseknél a szabványban<sup>13</sup> előírt védőtávolságok betartandók.
- (2) Földgázvezetékek mentén a jogszabályban<sup>14</sup> előírt biztonsági övezetre vonatkozó előírások betartandók.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak külön jogszabályok<sup>15</sup> betartása mellett helyezhető el.
- (4) Vasútvonal mentén 50 m távolságon belül épület csak külön jogszabályban meghatározott módon helyezhető el.
- (5) Természetes állapotú vízfolyások partvonalától 50 m védőtávolságon belül épület nem helyezhető el.
- (6) Vízfolyások és állóvizek mentén - eltérő szabályozás hiányában 6-6 m fenntartási sáv<sup>16</sup> – biztosítandó.
- (7) Meglévő állattartó telep korszerűsítése, bővítése, vagy új állattartó telep létesítése esetén a külön jogszabályok<sup>17</sup> szerinti védőtávolságok betartandók.

<sup>12</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 9.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>13</sup> Jelenleg az MSZ 151/5

<sup>14</sup> Jelenleg a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény, valamint a 79/2005. (X. 11.) GKM rendelet. A Százhalombatta-Dombóvár DN 300 PN63 termékvezeték biztonsági övezete a vezeték tengelyvonalától mért 13-13 m, az Adria DN 600 kőolajvezeték biztonsági övezete a vezeték tengelyvonalától mért 12-12 m vízszintes vetület

<sup>15</sup> Jelenleg a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/a §.

<sup>16</sup> A fenntartási sávot jelenleg a 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet alapján kell biztosítani.

<sup>17</sup> Jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 2. melléklet 7.2 előírásai

**VI. FEJEZET**  
**A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMEINEK SZABÁLYOZÁSA**

**26.§**  
**Az épített környezet védelmének szabályozása**

- (1) <sup>18</sup>
- (2) <sup>19</sup>
- (3) <sup>20</sup>
- (4) <sup>21</sup>
- (5) <sup>22</sup>
- (6) Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.
- (7) <sup>23</sup>
- (8) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

**27.§**  
**A helyi védelem szabályozása**

- (1) A helyi védelem irányítása az Önkormányzat Képviselőtestületének hatáskörébe tartozik. A védetté nyilvánításról illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt. A döntésről tájékoztatni kell a védett érték tulajdonosait.
- (2) A helyi védetté nyilvánítás, illetve megszüntetés tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (3) A helyi értékek védelmével kapcsolatos döntések és feladatok előkészítése és végrehajtásának szervezése a település jegyzőjének feladata.
- (4) A védendő értékek körére építészmérnök által készített építészeti értékvizsgálat, illetve tájépitész- és kertészmérnök által készített botanikai értékvizsgálat alapján lehet javaslatot tenni.
- (5) A védettség törlésére, a tulajdonos kérelmére, épület esetében építészmérnök, szobor esetében szobrászművész, növényállomány esetében kertészmérnök által készített szakvélemény alapján akkor kerülhet sor, ha a védett érték megtartása aránytalanul nagy terhet jelentene a tulajdonos számára, és a területen tervezett fejlesztés más módon nem valósítható meg. A törléshez ki kell kérni az Állami Főépítész hozzájárulását is.
- (6) Ha a védettség megszűnik, a jegyző gondoskodik a védett érték és telek dokumentációjának elkészítéséről és annak a Megyei Levéltárban történő elhelyezéséről; valamint a megmenthető értékes szerkezeti elemek, tárgyak megmentéséről és elhelyezéséről.
- (7) A védettség törlésére a tulajdonos kérelmére, épület esetében építészmérnök, szobor esetében szobrászművész, növényállomány esetében kertészmérnök által készített szakvélemény alapján akkor kerülhet sor, ha a védett érték megtartása aránytalanul nagy terhet jelentene a tulajdonos számára, és a területen tervezett fejlesztés más módon nem valósítható meg. A törléshez ki kell kérni a települési, annak hiányában a megyei főépítész szakmai véleményét.<sup>24</sup>

**28.§**  
**A védett érték használata, fenntartása, átalakítása**

- (1) A védett érték tulajdonosának kötelessége a védett érték rendeltetésszerű használatáról, jó állapotáról gondoskodni.
- (2) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (3) A védett érték fenntartásának költségei a tulajdonost terhelik.
- (4) Védett épületet eredeti (hagyományos) tömegében, tetőformájában kell megtartani, érintetlenül hagyva az eredeti homlokzati elemeket (nyílások, tagozatok, díszek).

<sup>18</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 10.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>19</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 10.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>20</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 10.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>21</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 10.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>22</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 10.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>23</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 10.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>24</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 11.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

- (5) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását – hacsak a védelem nem terjed ki az épületbelső, vagy valamely belső részlet hangsúlyozott megtartására – illetve bővítését a védettség nem akadályozza.
- (6) Védett épület csak úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán az a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

### **29.§**

#### **A helyi védelem önkormányzati támogatása**

- (1) A védett érték megóvása, állagának megőrzése céljából a tulajdonos kérelmére pályázat útján önkormányzati támogatás adható.
- (2) A helyi védelem támogatására felhasználható összeget minden évben az Önkormányzat költségvetési rendeletében kell meghatározni.
- (3) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.

### **30.§**

#### **Helyi védelem alatt álló épületek építési engedélyezése**<sup>25</sup>

### **31.§**

#### **Helyi védelem alatt álló területek szabályozása**

- (1) A helyi védelem alatt álló területeken a kialakult településszerkezet (közterületi határ, telekstruktúra, beépítési vonalak és beépítési mód) megőrzendő és védendő. A telekstruktúra védelme alól kivételt képez a birtokközpont területe. A területi védelem érdekében birtokközpont úgy alakítható ki, hogy a terület – változatos használatából adódó – tagolt jellege megmaradjon.<sup>26</sup>
- (2)<sup>27</sup>
- (3) A területen tervezett minden új építés, cégér és reklám-elhelyezés, településképet érintő épületátalakítás, út-, árok- és közműépítés engedélyezése előtt ki kell kérni a települési, ennek hiányában a megyei főépítész, vagy építészeti tervtanács szakvéleményét.
- (4) A területen új, vagy cserélendő elektromos és hírközlési vezeték csak földbe süllyesztve helyezhető el.
- (5) A területen utcai telekhatáron csak a hagyományos jellegnek megfelelő élősövényvel takart kerítés építhető.
- (6) A területen csak a vidéken hagyományosnak tekinthető növényzet ültethető.

## **VII. FEJEZET**

### **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

### **32.§**

#### **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**

- (1) Az Önkormányzat ÉTV 27.§. értelmében kiszolgáló és lakóutak lejegyzésére kapott jogával a szabályozási tervlapokon szabályozási vonallal jelölt helyeken élni kíván. Ennek érvényesítésére jelen szabályzat módosítása nélkül, önkormányzati rendelettel kerülhet sor.

### **33.§**

#### **Beültetési kötelezettség**

- (1) A szabályozási tervlapokon beültetési kötelezettségre jelölt területeken 3 szintes növényzet telepítendő.
- (2) Beültetési kötelezettségű területen épület nem helyezhető el.

### **34.§**

#### **Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom**

- (1) A szabályozási tervlapokon feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalmi területeken minden építési, tereprendezési, csapadékvíz-rendezési, közmű- és útépitési engedélyezési eljárásba a földtani szakhatóság bevonandó.

<sup>25</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 12.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>26</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 13.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

<sup>27</sup> Módosította a 14/2012.(XII.01.) rendelet 13.§-a, hatályos 2012. 12. 01-től

- (2) A területen minden 1 m magasságot meghaladó terep-bevágás, támfal-építés, rézsű-kialakítás és minden pincét érintő építési tevékenység a község partfal-megerősítési és pince-programjával összhangban, a földtani szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

**FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**35.§**  
**Záró rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés után 30 nappal lép hatályba.  
(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Bátaszék Nagyközségi Közös Tanácsa Összevont Rendezési Tervét jóváhagyó 3/1984.(XI.28.). sz. rendeletének Várdomb községre vonatkozó minden előírása.

*Várdomb, 2007. november 30.*

Rács László s.k.  
polgármester

Takaró Jánosné s.k.  
körjegyző

Záradék:

Kihirdetése megtörtént  
2007. november 30-án.  
Várdomb, 2007. november 30.

Takaró Jánosné  
körjegyző

Záradék:

A rendelet egységes szerkezetbe foglalása 2013. január 10-én megtörtént

Nagyné Pohlen Mónika  
aljegyző

**1. melléklet: Várdomb műemléke és műemléki környezetéhez tartozó ingatlanok**

a) Műemlék: Római katolikus templom, 387 hrsz. (M 4227)

b) Műemléki környezet: 95/1, 95/2, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 386, 388, 389, 390/1, 391, 392 hrsz.

**2. melléklet: Várdomb régészeti lelőhelyei és régészeti érdekű területei**

Régészeti lelőhelyek:

1; 2; 3; 4; 5; 6; 160/1-2; 162/3; 297/2; 298/2; 301; 302; 305; 306; 309; 310; 312/2-5; 320; 321; 322; 324; 325; 326/1-2; 328/2-4; 329; 330/1-4; 332/2; 333/2; 341; 426/3; 431; 432; 433; 434/1-3; 435; 436; 601/2; 601/9-11; 1209/8; 1212/1; 1213/1; 1216/1; 1217/1; 1218/1; 1221/1; 1409; 1413; 1414; 1416; 1417; 1418; 1419; 1421; 1423; 1424; 1425; 1426; 1427; 1428; 1431; 1432; 1433; 1434; 1435; 1437; 1438; 1446; 1439; 1440; 1441; 1442; 1443; 1444; 1445; 1446; 1447; 1448; 1449; 1450; 1451; 1499; 1511; 1512; 1513; 1514; 1515; 1516; 1517; 1518; 1519; 1520; 1565; 1636; 1637. 1640.

02/22; 02/24-40; 02/47; 05/5-8. 045/18-19; 045/26; 064; 0104/18-19; 0104/21; 0104/31; 0113/8-11. 0184/2-7 hrsz.

Régészeti érdekű terület:

19. 024/6; 034/1 hrsz.

**3. melléklet: Várdomb védelem alatt álló ingatlanai**

Sz.	Cím (utca, házszám)	Hrsz.	Megnevezés	A védetség tárgya
1.	Kossuth u. 77.	248	lakóház	épülettömeg, homlokzatok
2.	Kossuth u. 79.	250	lakóház	épülettömeg, homlokzatok
3.	Kossuth u. 91.	313/1	vendéglő	épülettömeg
4.	Kossuth u. 325		szoborfülke és kereszt	teljes objektumok
5.	Kossuth u. 99.	314	lakóház	épülettömeg, homlokzatok
6.	Kossuth u. 111.	379	lakóház	épülettömeg, homlokzatok
7.	Kossuth u. 116.	86	lakóház	utcai homlokzat
8.	Kossuth u. 121.	384	iskola	utcai homlokzat, kerítés
9.	Kossuth u. 125.	386	R.k. plébánia	épülettömeg, homlokzatok
10.	Kossuth u. 389		Hösi emlékmű	teljes objektum
11.	Kossuth u. 127.	387	kereszt	teljes objektum
12.	Kossuth u. 136.	97	Ref. imaház	utcai homlokzat
13.	Kossuth u. 139.	395	lakóház	épülettömeg, homlokzatok
14.	Kossuth u. 142.	101	lakóház	épülettömeg, homlokzatok
15.	Kossuth u. 152.	106	lakóház	épülettömeg, homlokzatok
16.	Kossuth u. 167.	412	lakóház	utcai homlokzat, kerítés
17.	Kossuth u. 424/2		kereszt	teljes objektum
18.	Kossuth u. 251/2		Szt. Vendel szobor	teljes objektum
19.	Petőfi u. 1. 308		lakóház	épülettömeg, homlokzatok

20. Temető	1630	kereszt	teljes objektum	
21. Temető	1630	kálvária-kápolna	+ stációk	teljes objektum
22. Józán köz	156	lakóház	épülettömeg, homlokzatok	
23. Szőlőhegy	1705	présház	épülettömeg, homlokzatok	
24. Szőlőhegy	1705	présház	épülettömeg, homlokzatok	
25. Szőlőhegy	1712	présház	épülettömeg, homlokzatok	
26. Szőlőhegy	1722	présház	épülettömeg, homlokzatok	
27. Szőlőhegy	1735	présház	épülettömeg, homlokzatok	
28. Szőlőhegy	1736	présház	épülettömeg, homlokzatok	
29. Szőlőhegy	1755	présház	épülettömeg, homlokzatok	
30. Szőlőhegy	0203/26	présház	épülettömeg, homlokzatok	
31. Újberekpuszta		05/5	kastély	épülettömeg, homlokzatok