

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokas@minicomp.hu

KESZÜ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2014. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

**Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének
13/2014.(XII. 22.) Önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló, 13/2010.(XII.30.) rendelettel módosított
8/2008. (VI.10.) Önkormányzati rendelet módosításáról**

Keszü Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32 cikk (2) bekezdése szerint, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az országos jogszabályban felsorolt, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikérve, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ÚJRSZABÁLYOZÓ MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

1.§A 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelet (a továbbiakban R) 3.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(1)**Geotechnikai követelmények

a)A rendelet hatálya alá tartozó területen a 45 foknál meredekebb dőlésű rézsű és annak 10 m-es környezete, a 2 m-nél magasabb természetes vagy mesterségesen kiképzett fal (nyitott kőzetfal, partfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) és annak 10 m-es környezete, továbbá a 15 foknál meredekebb dőlésű, és a bevágásokkal, tereplépcsőkkel, eróziós árkokkal tagolt terep jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (mozgás, csúszás- és omlásveszély) a figyelembevételével.

b)A "Kre" és a "Kke" jelű különleges terület, valamint a szabályozási terven V-1 övezeti jellel jelölt vízfolyások és árkok medertengelyétől számított 30-30 m-es területsáv a várható magas talajvízállás miatt jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (várható magas talajvíz állás) a figyelembevételével.

(2)Tájképvédelmi területen az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a tájképet jelentősen megváltoztató (külterületen 500 m² beépített alapterületet, vagy 7,50 m építménymagasságot meghaladó, belterületen 200 m² beépített alapterületet meghaladó) építmények építészeti-műszaki terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni."

2.§A R 5.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben az építési telek beépítésének feltételeként biztosítandó közműellátás legalább a következő:

(1)villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással

(2)ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással

(3)szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával

(4)közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.

Az (1)-(4) bekezdésekben előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is teljesíthetők.”

3.§A R 6.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(4)**A rendelet hatálya alá tartozó beépítésre szánt területek a következők:

- a)**lakóterület
 - aa)**kertvárosias lakóterület,
 - ab)**falusias lakóterület,
- b)**településközpont vegyes terület,
- c)**gazdasági terület
 - ca)**kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - cb)**ipari terület,
- d)**különleges terület
 - da)**temetkezési célra,
 - db)**megújuló energiaforrás hasznosítása céljára – napelem park,
 - dc)**kertészet céljára.”

4.§(1)A R 8.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(1)**A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 7. melléklet tartalmazza.”

(2)A R 8.§ (2) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**c)**Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.”

5.§(1)A R 9.§ (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(1)**A területen az OTÉK 14.§ szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.”

(2)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 8. melléklet tartalmazza.”

(2)A R 9.§ (3) c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**c)**Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.

d)Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrök, istállók, górék) szabályozása

Új épületek elhelyezésének feltételei

- da)** legalább 20 m telekszélesség
- db)** oldalhatáron álló beépítés
- dc)** legalább 20 m előkert
- dd)** OTÉK szerinti oldalkert

6.§(1)A R 10.§ (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(2)**A területen az OTÉK 16.§ szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(3)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 9. melléklet tartalmazza.”

(2)A R 10.§ (4) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**c)**Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrök, istállók, górék) szabályozása

Új épületek elhelyezésének feltételei

- ca)** legalább 20 m telekszélesség
- cb)** oldalhatáron álló beépítés
- cc)** legalább 20 m előkert
- cd)** OTÉK szerinti oldalkert

7.§A R 11.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(1)**A területen az OTÉK 19.§ (2) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető:

- a)** környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,
- b)** irodaépület,
- c)** üzemanyagtöltő,
- d)** sportépítmény,
- e)** az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) és i)-j) pontja szerinti melléképítmény.

(2)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. A „**Gksz**” jelű építési övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

- a)** legkisebb telekterület 2000 m²
- b)** legkisebb utcai telekszélesség
 - ba)** 3500 m² telekterületig 30 m
 - bb)** 3500-5000 m² telekterület esetén 40 m
 - bc)** 5000 m²-t meghaladó telekterület esetén 50 m
- c)** beépítési mód szabadon álló
- d)** legnagyobb beépítettség 50%
- e)** legnagyobb építménymagasság
 - ea)** 3500 m² telekterületig 6,50 m
 - eb)** 3500-5000 m² telekterület esetén 7,50 m
 - ec)** 5000 m²-t meghaladó telekterület esetén 10,00 m
- f)** legkisebb zöldfelület 25%, melynek számításakor a szabályozási terven jelölt beültetendő területsáv nem vehető figyelembe
- g)** legkisebb előkert 0 m, az épületek kerékpártároló és legfeljebb 15 m² beépített alapterületű és 3,50 m építménymagasságú portaépület kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendő.

- h) legkisebb oldalkert 6 m
- i) legkisebb hátsókert szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
- j) az utcai kerítés épített jellegű, 1,80-2,40 m magasságú legyen

(3) Az építési telkek szabályozási terven jelölt szélességű területsávjában három lombkorona-szintű, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló növényállomány telepítendő és tartandó fenn. A külön jellel el nem látott telekhatárok mentén, azoktól legalább 1,5 m távolságra legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Az építési telkek belső növényesítése szaktervező által, az építési engedélyezési eljárástól függetlenül készítenendő kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell.”

8.§ A R 12.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(1)**A területen az OTÉK 20.§ (1)-(4) bekezdése szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(2)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. A „**Gip-E**” jelű építési övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

- a) legkisebb telekterület 2000 m²
- b) legkisebb utcai telekszélesség
 - ba) 3500 m² telekterületig 30 m
 - bb) 3500-5000 m² telekterület esetén 40 m
 - bc) 5000 m²-t meghaladó telekterület esetén 50 m
- c) beépítési mód szabadon álló
- d) legnagyobb beépítettség 50%
- e) legnagyobb építménymagasság
 - ea) 3500 m² telekterületig 6,50 m
 - eb) 3500-5000 m² telekterület esetén 7,50 m
 - ec) 5000 m²-t meghaladó telekterület esetén 10,00 m
- f) legkisebb zöldfelület 25%
- g) legkisebb előkert 0 m, az épületek kerékpártároló és legfeljebb 15 m² beépített alapterületű és 3,50 m építménymagasságú portaépület kivételével az utcai telekhatártól legalább 10 m-re építendők.
- h) legkisebb oldalkert 6 m
- i) legkisebb hátsókert 10 m
- j) az utcai kerítés épített jellegű, 1,80-2,40 m magasságú legyen

(3) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatárai mentén, azoktól legalább 1,5 m távolságra legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Az építési telkek belső növényesítése szaktervező által, az építési engedélyezési eljárástól függetlenül készítenendő kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell.”

9.§ A R 13.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(3)**A „**Kre**” jelű különleges terület sportolási, játszó és pihenő funkciók elhelyezésére szolgáló rekreációs terület, ahol a következő előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület 5000 m²
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 40%

- d) legnagyobb építménymagasság
- e) legkisebb zöldfelület 40%
- f) legkisebb előkert 10 m
- g) legkisebb oldalkert 6 m
- h) legkisebb hátsókert szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
- i) a rekreációs terület kialakítása és növényesítése az esetleg szükségessé váló építési engedélyezési eljárástól függetlenül kert- és tájépítész szaktervező által készített tervek alapján történhet

10.§(1)A R 16.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(2)**Építési előírások **gazdasági** erdőben

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
- b) Az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse
- c) Gazdasági épület kialakításának feltételei:
 - ca) az épület földszintes legyen
 - cb) legnagyobb építménymagasság 7,0 m
- d) A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:
 - da) legnagyobb építménymagasság 5,0 m
 - db) épületszélesség legfeljebb 9,0 m
- e) Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.”

(2)A R 16.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(4)**Építési előírások **egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű (Ee)** erdőterületen

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a (2) bekezdés szerinti előírások betartásával.”

11.§A R 18.§ (1) b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „**b)**Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:
 - ba) Az épületeket szabadonállóan, kialakult beépítésnél az utcaképhez illeszkedő, ennek híján legalább 5 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert és kialakult beépítésnél a kialakult állapothoz illeszkedő, ennek híján legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

bb) Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

bc) Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 5,00 m építménymagasságú lehet

bd) Lakóépület legfeljebb 5,00 m építménymagasságú lehet. Az épület szélessége legfeljebb 8,50 m.”

c) Az övezet területén birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdésében felsorolt feltételek teljesülése esetén, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével, az előző pontban szereplő ba)-bd) alpontok betartásával alakítható ki.”

12.§(1) A R 19.§ (2) b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**b)** Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:

ba) Az épületeket szabadonállóan, legalább 10 m-es előkert, oldalkert és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni

bb) Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

bc) Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 7,50 m építménymagasságú lehet

bd) Lakóépület legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. Az épület szélessége legfeljebb 8,50 m.”

(2) A R 19.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**a)** A kialakítható telek

aa) legkisebb területe az övezet természeti értéket képviselő részén (lehatárolás a szabályozási terven) 3000 m², legkisebb szélessége 18 m.

aa) legkisebb területe az övezet természeti értéket nem képviselő részén 1500 m², legkisebb szélessége 18 m.

b) Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:

ba) Az épületeket szabadonállóan, legalább 10 m-es előkert, oldalkert és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni

bb) Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

bc) Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 7,50 m építménymagasságú lehet

bd) Lakóépület legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. Az épület szélessége legfeljebb 8,50 m.”

(3) A R 19.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**a)** Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése, valamint jelen rendelet 19.§ (2) bekezdés b) pont ba)-bd) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

b) A birtokközpont határai mentén szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló, legalább 10 m szélességű többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Az építési telkek belső növényesítése szaktervező által, az építési engedélyezési eljárástól függetlenül készítenendő kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.”

(4)A R 19.§ (6) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**c)**Az övezetben telkenként 1 db, legfeljebb 20 m² beépített alapterületű gazdasági épület helyezhető el a következő előírások betartásával:

ca)Az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról biztosított legyen.

cb)Az építményeket a szabályozási terven jelölt területsávban, szabadonállóan, OTÉK szerinti oldalkert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

cc)Az építmény földszintes, legfeljebb 3,0 m építménymagasságú lehet.

cd)Az építmény esztétikus megjelenésű legyen, tömege, anyaghasználata, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.”

13.§A R 22.§ (1) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**c)**A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.”

14.§A R 23.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(2)**A rendelet hatálya alá tartozó területen található védett természeti értékkel érintett területeket a szabályozási terv határolja le, felsorolásukat a 4. melléklet tartalmazza. Ezekben a területeken a vonatkozó külön jogszabályok szerint kell eljárni.”

15.§A R 24.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(1)**Általános követelmények

a)A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

b)Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítésének és használatbavételének kivételével vízjogi engedély alapján történhet.

c)A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

d)A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

e)Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

f)A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2)Környezetterhelési határértékek

a)Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

(3)Speciális eljárási szabályok

a)A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b)Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c)Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d)A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.”

16.§A R 25.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1)Az épületek közötti tűztávolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyerési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

(2)Az építmények építészeti-műszaki tervezése során a tűzvédelmi műszaki kialakítást jogszabályban meghatározott esetben és tartalommal, megfelelő jogosultsággal rendelkező természetes személy által készített tűzvédelmi műszaki leírásba, tűzvédelmi dokumentációba kell foglalni.”

17.§A R 4. és 5. számú melléklete helyébe a következő rendelkezés lép:

**„4. melléklet a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez
TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**

4.1 VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek (Pécsi-sík tervezett természetvédelmi terület)

4.2 TERMÉSZETI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek

4.3 NATURA 2000 HÁLÓZAT TERÜLETE

A szabályozási terven lehatárolt területek

4.4 ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

A szabályozási terven lehatárolt területek

4.5 TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek

4.6 HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET

4.6.1. Keszüi fás legelő

hrsz.: 0116

TT(1/141/TT/03)

4.6.2. Keszüi gyeppek

hrsz.: 0125/5 - /14, 0125/16 - /25

TT(1/140/TT/03)

4.6.3. Keszüi mocsár

hrsz.: 0103/1 - /6, 0103/9 - /14, 0103/16, 0103/18, 0107/1 - /7, 0107/9 - /11

TT(1/139/TT/03)

5. melléklet a 8/2008.(VI.10.) Önkormányzati rendelethez A TELEPÜLÉS KÖZÚTHÁLÓZATÁNAK ELEMEI

	A.	B.	C.
	Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
1.	M60 gyorsforgalmi út	KÖu-1	min. 70 m
2.	5816. sz. Pécs – Pellérd összekötő út 5818. sz., M60-5801 sz. utak közti összekötő út Szőke-5818 sz. út közti összekötő út	KÖu-2 KÖu-2 KÖu-2	meglévő (14-20 m) tervezett min. 24 m min. 20 m min. 22 m
3.	58101. sz. gyódi bekötőút Petőfi S. u. és 155/2 hrsz. út	KÖu-3 KÖu-4	meglévő (14-16 m) meglévő (16-30 m)
4.	Zártkerti utak	KÖu-3	meglévő (4-10 m)
5.	58106. sz. Keszüi bekötőút (Petőfi S. utca)	KÖu-4	meglévő (14-36 m)
6.	Új lakó és kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak	KÖu-5 KÖu-5	10-16 m meglévő (6-16 m)
7.	Önálló gyalogút	KÖu-6	min. 4 m

18.§(1)A R 1. számú függeléke helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Általános követelmények

- a) A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVI. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.
- b) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 358/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet határozza meg.
- c) Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- d) A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó követelményeket a 379/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet, valamint a 30/2008.(XII.31.) KvVM rendelet határozza meg.
- e) A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
- f) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
- g) A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.
- h) A követelményeket a vizek és a közcélú vízellétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.
- i) Az előírásokat jelenleg a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a tartalmazza.
- j) A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.
- k) A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

(2) Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a szintén többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.
- b) Az élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a

felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg.

- c) A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei.
- d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.
- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- f) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- g) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetészerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

(3) Speciális eljárási szabályok

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.
- c) Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. Törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009. (XI.13.) FVM rendelet előírásai vonatkoznak.
- d) Az előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése és engedélyezése a 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
- f) Az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI. 13.) Korm. rendelet és az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.
- g) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.

- h) Nitrátérzékeny területeken be kell tartani a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésével szembeni védeleméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól szóló, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet szerint létesíthető és üzemeltethető állattartó létesítmény.
- i) A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
- j) A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.
- k) Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.”

(2) A R 3. számú függelék 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban, illetve a szabályozási terven meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget állapít meg:

- a) Minden újonnan beépítésre kerülő ipari gazdasági területen fekvő ingatlanon.
- b) Minden újonnan beépítésre kerülő, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen fekvő ingatlanon.
- c) Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.
- d) Kre jelű különleges területen (rekreációs terület)”

KIEGÉSZÍTŐ MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK

19.§ A R 2.§ (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

„e) Építménymagasság az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték. Az építménymagasság megállapítása során:

- ea) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszészvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két ormfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,
- eb) az egyes homlokzati felületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszészvonala vagy érintővonala az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

ec)a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzat felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

ed)az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.”

20.§A R 13.§-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4)A „Kme” jelű építési övezet megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgál – napelem park

a)legkisebb telekterület 5000 m²

b)beépítési mód szabadon álló

c)legnagyobb beépítettség 40%

d)legnagyobb építménymagasság 4,0 m, a megengedett legnagyobb értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 4 m-rel meghaladhatja

e)legkisebb előkert 5 m

f)legkisebb oldalkert OTÉK szerint

g)legkisebb hátsókert 6 m

h)legkisebb zöldfelület 40%

(5)A „Kke” jelű építési övezet kertészet céljára szolgál

a)legkisebb telekterület 5000 m²

b)beépítési mód szabadon álló

c)legnagyobb beépítettség 40%

d)legnagyobb építménymagasság 4,0 m

e)legkisebb előkert 5 m

f)legkisebb oldalkert OTÉK szerint, a parti sáv figyelembevételével

g)legkisebb hátsókert 6 m

h)legkisebb zöldfelület 40%”

21.§(1)A R 14.§ (10) bekezdése a következő f) és g) ponttal egészül ki:

„f)A „KÖ-1” jelű övezetbe a szennyvíz átemelők területe tartozik. A területen a külön jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.

g)A „KÖ-2” jelű övezetbe a közműsávok területe tartozik. A területen a külön jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.”

(2)A R 14.§-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13)Magánutak kialakítására vonatkozó előírások

a)Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.

b)Közforgalom előtt elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen.

c)Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen.

d)14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.”

22.§A R a következő 7. – 10. melléletekkel egészül ki:

7. melléklet a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez

TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEN

7.1 Az „Lke-1” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db 1 lakásos lakóépület (1 lakásos lakóépület a kialakult épülettömeg megváltoztatása nélkül 2 lakásossá alakítható) -1 db, legfeljebb 25 m ² beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	---

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	szabadonálló beépítés esetén 750 m ² oldalhatáron álló beépítés esetén 600 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	szabadonálló beépítés esetén 25 m oldalhatáron álló beépítés esetén 20 m
beépítési mód	kialakult vegyes (szabadonálló és oldalhatáron álló)
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 5,40 m udvari épület esetén 3,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	6 m
legkisebb hátsókert	10 m, kivéve a 259/19, /20, /21, /22 és a 360/1, /8, /9, /10, /11, /26, /27, /28, /29, /37, /38 hrsz. ingatlanokat, ahol 6 m
legkisebb zöldfelület	60%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
tetőhéjalás	A kialakult állapothoz illeszkedjen
kerítés	-közterületi telekhatáron 1,2-1,5 m magas élősvévény, vagy a közterület felől növényvel takart áttört kerítés -oldalsó és a hátsó telekhatárokon max. 1,8 m magas tömör kerítés

7.2 Az „Lke-2” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület -1 db, legfeljebb 25 m ² beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	--

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	600 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	22 m
beépítési mód	szabadonálló

legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 6,50 m udvari épület esetén 3,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	10 m
legkisebb zöldfelület	50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
tetőhéjalás	A kialakult állapothoz illeszkedjen
kerítés	-közterületi telekhatáron épített jellegű, áttört, 1,2-1,5 m magas kerítés, vagy hasonló magasságú élősövény -oldalsó és a hátsó telekhatárokon max. 1,8 m magas tömör kerítés

7.3 Az „Lke-3” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület -a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények és garázs -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	--

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	szabadonálló beépítés esetén 18 m oldalhatáron álló beépítés esetén 16 m (trapéz alakú telkeknél ez az érték a lakóépület vonalában értendő)
beépítési mód	kialakultan vegyes (szabadonálló és oldalhatáron álló)
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	4,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	10 m
legkisebb zöldfelület	50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
tetőhéjalás	A kialakult állapothoz illeszkedjen
kerítés	-Dobó I., Hunyadi J., Toldi M., Kinizsi P. utcák, valamint a Szent István körút felőli telekhatáron 1,2-1,5 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényvel takart áttört

	kerítés -357/1, 1575 és 1577 hrsz. közterületi telekhatárokon max. 1,8 m magas tömör, vagy áttört kerítés
--	---

7.4 Az „Lke-4” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 4 lakásos lakóépület -1 db, legfeljebb 100 m ² beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	---

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	1200 m ²
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 6,50 m udvari épület esetén 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok, a tetőgerinc iránya az utcafronttal párhuzamos legyen.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a színében és felületében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,5 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával, vagy hasonló magasságú élősövény

7.5 Az „Lke-5” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 1 lakásos lakóépület -1 db, legfeljebb 25 m ² beépített alapterületű tárolóépület -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
---	--

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	20 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 5,00 m udvari épület esetén 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)

legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

7.6 Az „Lke-6” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület -a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények és garázs -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
--	--

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	18 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 5,00 m udvari épület esetén 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

7.7 Az „Lke-7” jelű építési övezet

elhelyezhető funkciók építési telkenként	-1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület -a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró
--	--

	hatású egyéb gazdasági építmények közül nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények és garázs -az OTÉK 1. számú melléklet 86. pont a)-e) pontja szerinti melléképítmények
--	---

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	850 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	14,5 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 6,00 m udvari épület esetén 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	5 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	Az Ipari utca és a Zrínyi Miklós utca felől épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés, a Pázsiti rét felől legfeljebb 1,8 m magas tömör kerítés építendő a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával.

8. melléklet a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez

TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN

8.1 Az „Lf-K” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	16 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
legnagyobb építménymagasság	5,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)

legkisebb előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben utcafronttól számított 70 m építhető be, de min. 6 m
legkisebb zöldfelület	40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom az utcában kialakult állapothoz igazodjon
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, vagy tömör, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

8.2 Az „Lf-1” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 1 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	16 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legnagyobb építménymagasság	5,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	3 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	utcafronttól számított 40 m építhető be, de legalább 6 m
legkisebb zöldfelület	50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-42 fok hajlásszöggel
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával, vagy hasonló magasságú élősvény

8.3 Az „Lf-2” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
épületszám	építési telkenként legfeljebb 1 épület építhető
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 1 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	25 m
beépítési mód	szabadonálló

legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 300 m ²
legnagyobb építménymagasság	5,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
legkisebb előkert	3 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	6 m
legkisebb zöldfelület	50%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magas tető 35-42 fok hajlásszöggel, utcafrontra merőleges tetőgerinc esetén az utcai homlokzaton kötelező kontyolással, vagy az utcafronttal párhuzamos tetőgerinccel.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	1,2-1,5 m magas élő sövény, vagy az utca felől növényvel takart áttört kerítés

9. melléklet a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez

TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEN

9.1 A „Vt-1” jelű építési övezet.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	1500 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	25 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	50%
legnagyobb építménymagasság	5,50 m
legkisebb előkert	0 m
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	10 m
legkisebb zöldfelület	30%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	a kialakult állapothoz igazodjon
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, vagy tömör, 1,8-2,0 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

9.2 A „Vt-2” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	14 m

beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	50%
legnagyobb építménymagasság	5,00 m
legkisebb előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
legkisebb zöldfelület	30%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	Magas tető 35-42 fok hajlásszöggel, fő tetőgerinc az utcára merőleges legyen, az utcai homlokzat oromfallal záródjon.
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
épületszélesség	legfeljebb 9 m
utcai kerítés	épített jellegű, tömör, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

10. melléklet a 8/2008. (VI.10.) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS MÓDOSÍTÁSAI

HATÁLYON KÍVÜL HELYEZŐ RENDELKEZÉSEK

23.§ A R 10.§ (1) bekezdése, 14.§ (2) és (9) bekezdése, 14.§ (10) a), b) és d) pontja, 16. § (5) és (6) bekezdése, 21.§ (1) bekezdése hatályát veszti.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24.§(1) Ez a rendelet 2015. január 16. napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően – ügyfél kérelmére a folyamatban lévő ügyekben - kell alkalmazni.

(2) A rendelet a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Keszü, 2014.december 16.

Buday-Sántha Attila s.k.
polgármester

Dr. Barta Zsuzsanna s.k.
jegyző

Záradék: A rendelet Keszü községben 2014.december 22.. napján kihirdetésre került.

Keszü, 2014. december 22.

Dr. Barta Zsuzsanna s.k.
jegyző