

**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**  
**TERVEZET**

**Keszü Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**..... Önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról szóló 8/2008. (VI.10.) Önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Keszü Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 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:

**ÚJRASZABÁLYOZÓ 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 m<sup>2</sup> beépített alapterületet, vagy 7,50 m építménymagasságot meghaladó, belterületen 200 m<sup>2</sup> 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) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

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

**6.§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.”

**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 m<sup>2</sup>
- b) legkisebb utcai telekszélesség
  - ba) 3500 m<sup>2</sup> telekterületig 30 m
  - bb) 3500-5000 m<sup>2</sup> telekterület esetén 40 m
  - bc) 5000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 50 m
- c) beépítési mód szabadon álló
- d) legnagyobb beépítettség 50%
- e) legnagyobb építménymagasság
  - ea) 3500 m<sup>2</sup> telekterületig 6,50 m
  - eb) 3500-5000 m<sup>2</sup> telekterület esetén 7,50 m
  - ec) 5000 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> 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 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 fajokkal 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 m<sup>2</sup>
- b) legkisebb utcai telekszélesség
  - ba) 3500 m<sup>2</sup> telekterületig 30 m
  - bb) 3500-5000 m<sup>2</sup> telekterület esetén 40 m
  - bc) 5000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 50 m
- c) beépítési mód szabadon álló
- d) legnagyobb beépítettség 50%
- e) legnagyobb építménymagasság
  - ea) 3500 m<sup>2</sup> telekterületig 6,50 m
  - eb) 3500-5000 m<sup>2</sup> telekterület esetén 7,50 m
  - ec) 5000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekterület esetén 10,00 m
- f) legkisebb zöldfelület 25%
- g) legkisebb előkert 0 m, az épületek kerékpártároló és legfeljebb 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 18 m.

**aa)**legkisebb területe az övezet természeti értéket nem képviselő részén 1500 m<sup>2</sup>, 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 készítenő kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.”

**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. Ezeken 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 vizi 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 nyelési 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**

hrs.: 0116

TT(1/141/TT/03)

**4.6.2. Keszüi gyepek**

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

TT(1/140/TT/03)

**4.6.3. Keszüi mocsár**

hrs.: 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**

	<b>A.</b>	<b>B.</b>	<b>C.</b>
	Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
<b>1.</b>	M60 gyorsforgalmi út	KÖu-1	min. 70 m
<b>2.</b>	5816. sz. Pécs – Pellérd összekötő út	KÖu-2	meglévő (14-20 m) tervezett min. 24 m
	5818. sz., M60-5801 sz. utak közti	KÖu-2	min. 20 m

	<b>A.</b>	<b>B.</b>	<b>C.</b>
	Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
	összekötő út Szöke-5818 sz. út közti összekötő út	KÖu-2	min. 22 m
<b>3.</b>	58101. sz. gyódi bekötőút Petőfi S. u. és 155/2 hrsz. út	KÖu-3 KÖu-4	meglévő (14-16 m) meglévő (16-30 m)
<b>4.</b>	Zártkerti utak	KÖu-3	meglévő (4-10 m)
<b>5.</b>	58106. sz. Keszüi bekötőút (Petőfi S. utca)	KÖu-4	meglévő (14-36 m)
<b>6.</b>	Új lakó és kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak	KÖu-5 KÖu-5	10-16 m meglévő (6-16 m)
<b>7.</b>	Önálló gyalogút	KÖu-6	min. 4 m

**18.§**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 vízellátási létesítmények 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<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-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.”

### **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 oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

**eb)** az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és

az 1,0 m<sup>2</sup>-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 metszéspontokra vagy érintővonalra 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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 átemelő terület 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 elől 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. mellékletekkel 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

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

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	szabadonálló beépítés esetén 750 m <sup>2</sup> oldalhatáron álló beépítés esetén 600 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	szabadonálló beépítés esetén 25 m oldalhatáron álló beépítés esetén 20 m
<b>beépítési mód</b>	kialakult vegyes (szabadonálló és oldalhatáron álló)
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 5,40 m udvari épület esetén 3,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
<b>legkisebb előkert</b>	5 m
<b>legkisebb oldalkert</b>	6 m
<b>legkisebb hátsókert</b>	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
<b>legkisebb zöldfelület</b>	60%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
<b>tetőhéjalás</b>	A kialakult állapothoz illeszkedjen
<b>kerítés</b>	-közterületi telekhatáron 1,2-1,5 m magas élősövény, 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

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

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	22 m
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 6,50 m udvari épület esetén 3,50 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
<b>legkisebb előkert</b>	5 m
<b>legkisebb oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>legkisebb hátsókert</b>	10 m
<b>legkisebb zöldfelület</b>	50%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)
<b>tetőhéjalás</b>	A kialakult állapothoz illeszkedjen
<b>kerítés</b>	-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

<b>elhelyezhető funkciók építési telkenként</b>	-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
---	--

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

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Magastető 30-37 fok hajlásszöggel, a tető az utca felől kontyolandó (teljes, vagy csonkakonty)

<b>tetőhéjalás</b>	A kialakult állapothoz illeszkedjen
<b>kerítés</b>	-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

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

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

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok, a tetőgerinc iránya az utcafronttal párhuzamos legyen.
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a színében és felületében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>utcai kerítés</b>	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

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

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	20 m
<b>beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 5,00 m



	udvari épület esetén 4,00 m (ezt az értéket a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg)
<b>legkisebb előkert</b>	5 m
<b>legkisebb oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>legkisebb hátsókert</b>	6 m
<b>legkisebb zöldfelület</b>	50%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>utcai kerítés</b>	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

<b>elhelyezhető funkciók építési telkenként</b>	-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
---	--

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

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>utcai kerítés</b>	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

<b>elhelyezhető funkciók építési telkenként</b>	-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
---	--

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

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	Az építmény bruttó alapterületének legalább 70%-át magastetővel kell fedni. A tetőhajlásszög 30-40 fok legyen, utca felőli kontyolás kötelező.
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>utcai kerítés</b>	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**

**TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN**

**8.1 Az „Lf-K” jelű építési övezet**

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>lakásszám</b>	építési telkenként legfeljebb 2 db
<b>telekalakítás</b>	nyeles telek nem alakítható ki
<b>legkisebb telekterület</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	16 m
<b>beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>
<b>legnagyobb építménymagasság</b>	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%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
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

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 1 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	800 m <sup>2</sup>
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%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
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

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

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

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, utcafrontra merőleges tetőgerinc esetén az utcai homlokzaton kötelező kontyolással, vagy az utcafronttal párhuzamos tetőgerinccel.
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>épületszélesség</b>	legfeljebb 9 m
<b>utcai kerítés</b>	1,2-1,5 m magas élősövény, 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.**

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

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	a kialakult állapothoz igazodjon
<b>tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>utcai kerítés</b>	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**

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>lakásszám</b>	építési telkenként legfeljebb 2 db
<b>legkisebb telekterület</b>	800 m <sup>2</sup>

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	Magastető 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 ..... 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, .....

Buday-Sántha Attila s.k.  
polgármester

Dr. Barta Zsuzsanna s.k.  
jegyző

Záradék: A rendelet Keszü községben ..... napján kihirdetésre került.

Keszü, .....

Dr. Barta Zsuzsanna s.k.  
jegyző