

**GELLÉNHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
15/2007 (XI.19) SZÁMÚ RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Gellénháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ban, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A RENDELET HATÁLYA

1. §

(1) A rendelet hatálya Gellénháza Község teljes közigazgatási területére kiterjed.

(2) A rendelet hatálya alá eső területen területet alakítani, építményt, építmény részt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek (továbbiakban tervek) * együttes alkalmazhatóságával szabad.

* Szabályozási tervek:

Sza-1 jelű, Külterületi Szabályozási Terv

M=1:4.000

Sza-2 Belterület Szabályozási Terve

M=1:2.000

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az első fokú építési hatóság – jegyző - csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol, és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

(4) A csillaggal jelölt szabályozási elemek OTÉK-ban foglalt határértékeknél megengedőbb értékek, melyekhez a minisztériumi hozzájárulást a Nyugat-Dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú hozzájárulásában megadta.

I. FEJEZET

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

2. §

(1) Az építési engedélykérelmekhez a 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5. §-ában meghatározott „Új építmény esetén az építési engedélyezési tervdokumentációnak különösen az alábbiakat kell tartalmaznia: 1. -17. felsorolt pontok, az alábbi műszaki munkarészekkel egészülnek ki:

a.) A település teljes területe bányatelek, így bármely építés esetén ki kell kérni a Pécsi Bányakapitányság szakvéleményét, továbbá azon belföldi vagy külföldi jogi- és természetes személy, valamint ezek jogi személyiség nélküli társaságá(ai)nak állásfoglalását, mellyel(melyekkel) az illetékes miniszter koncessziós szerződést kötött.

| Jóváhagyás időpontjában MOL Rt.

2.

b.) Bármely építmény, épület építési engedélyezési eljárása során be kell szerezni a megyei főépítész szakmai véleményét a következő övezetekben és területeken:

- kisvárosi lakóterületen,
- településközpont vegyes területen,
- különleges területen,
- zöldterületen,
- helyi védett épületek esetén,
- a kiemelt településképi részletek mentén,
- illetve minden olyan esetben, amikor az építési hatóság úgy ítéli meg, hogy a tervezett létesítmény a környezetétől tetőhajlásszög, tetőforma, anyaghasználat, homlokzati színek vonatkozásában jelentősen eltér.

c.) Kertépítészeti, illeszkedési tervet a

- különleges területen,
- zöldterületeken,
- külterületen bármilyen építési engedély kérelemhez.

||*Kertépítészeti, illeszkedési terv tartalmát ld. 3. számú függelékben*

d.) A Kulturális és Örökségvédelmi Hivatal állásfoglalását, a vonatkozó jogszabályban meghatározott esetekben.

||*A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv.*

e.) A benövényesítést igazoló fotó(ka)t mindenütt, ahol beültetési kötelezettséget, kötelező védőfásítást illetve zöldfelületként kialakítandó területrészt ír elő ír elő e rendelet.

||*Beültetési kötelezettségre, kötelező védőfásításra, illetve zöldfelületként kialakítandó területrésztre vonatkozó előírást ld. jelen rendelet 5.§ (8), (9), (10), (11) bekezdéseiben;*

f.) Sugárzás céljára (adóantenna) is felhasználni kívánt antenna létesítése esetén, a létesítést megelőzően minden esetben be kell szerezni a HVK Hadművelési Főcsoportfőnökség és a HM Katonai Légügyi Hivatal szakhatósági hozzájárulását. A szakhatósághoz benyújtott kérelem tartalmát a 1. számú melléklet tartalmazza.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYKÉRELMEK ELBÍRÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI

3. §

(1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás vagy az építés minősége a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés a 6. 7. 8. 9. §- ban részletezett feltételei nem biztosítottak építési engedély nem adható, elvi építési engedély igen, de ez esetben az építés feltételeit a határozatban közölni kell.

(4) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

(5) Azon kialakult esetekben, ahol az építmények-, épületek közti távolság kisebb, mint az OTÉK 36. § (2) bekezdésében meghatározott távolság, az építési engedélyezési eljárás során minden esetben be kell szerezni tűzvédelmi szakhatósági véleményt.

(6) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, gépkocsi várakozó helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(7) A közigazgatási terület beépítésre nem szánt területein – külterületen –tömör kerítés nem létesíthető, a kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

A kerítésépítéssel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság 6840. számú elvi állásfoglalása:

Bírósági hatáskörbe tartozik a szomszédos telkeket elválasztó kerítés létesítése, illetőleg visszaállítása tárgyában keletkezett jogvita elbírálása. Az építésügyi hatóság csak városrendezési, közbiztonsági, továbbá más közérdekből, illetőleg a használat módja miatt rendelhet el, vagy tilthatja meg az építési telek határán kerítés létesítését

[Ptk. 7. §, Ptk. 6. §, OÉSZ 73. § (2) bek.]

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

4.§

(1) A szabályozási tervlapokon kötelező erejű szabályozási elemek módosítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

(2) A kötelező szabályozási elemek a következők:

- a terv határa, közigazgatási határvonal;
- szabályozási vonal - közterületet nem közterülettől elválasztó vonal:
 - meglévő, megmaradó ingatlanhatár,
 - újonnan kialakított, módosított határok,
- eltérő terület-felhasználási módok, területegységek határa,
- építési övezet határa;
- területegységre, építési övezetre vonatkozó előírások;
 - építési hely határa (az övezetenkénti előírások paraméterei szerint, a kialakult vagy kialakítandó telekhatárokhoz igazítva);
 - kötelező fásítás, beültetési kötelezettség határa, a telek zöldfelületként kialakítandó része;
 - védőtávolságok.

(3) Amennyiben szabályozási vonallal, terület-felhasználási egységgel vagy övezethatárral egybeeső telekhatár változik, a közterület határa, a használat illetve az övezet értelemszerűen a változással egyezően alakul.

(4) Telekhatár(ok) kialakítása illetve megváltoztatása esetén, az építési hely és határvonala a tényleges határ(ok)tól mért kötelező elő-, oldal és hátsókerterek betartásával értelemszerűen alakítandó.

(5) A meglévő, megtartható épület (terven kitöltéssel jelölt) építési helyet is jelent.

(6) Az építési helyen kívül meglévő (terven kitöltés nélkül jelölt) épületek megtarthatók, de bontás esetén új építés csak a jelen előírás szerint lehatárolt építési területen létesíthető.

(7) Ahol a terv, építési helyet nem jelöl, ott az övezeti előírásokban meghatározott paraméterek szerinti elő-, oldal- és hátsókerterek értelemszerűen biztosítandók.

(8) Ahol a terv beültetési kötelezettséget ír elő, ott az OTÉK 25 §-ában meghatározott gyep, cserje és lombkoronaszinten is zárt többszintes növényállomány telepítendő, ha a terv övezetenkénti előírása másképpen nem rendelkezik. A beültetési kötelezettséggel érintett területen épület, építmény nem helyezhető el, parkoló igen.

(9) Ahol a terv ligetes zöldfelületként kialakítandó telekrészről rendelkezik, ott az OTÉK 25 §-ában meghatározott gyep, cserje és lombkoronaszinten részben zárt többszintes növényállomány telepítendő. A ligetesen fásítandó területeken sétaút, kerti bútorok, szobor, ivókút, pergola, tereplépcső, legfeljebb 12 m² nagyságú esőbeálló, a közvilágítás létesítményei, hirdetőtábla ill. oszlop, torony helyezhető el. Parkoló itt nem létesíthető.

(10) Ahol a terv, kötelező védőfásítást ír elő, ott az OTÉK 25.§-ában meghatározott lombkoronaszinten is zárt növényállomány telepítendő, ha a terv övezetenkénti előírása másképpen nem rendelkezik.

(11) A növényesítés csak őshonos növényállomány telepítésével végezhető (ld. jelen rendelet 1. számú függelék a Növényalkalmazás elvei).

4.

(12) Az övezeti jelekben előforduló "K" betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paramétereket a kialakult állapot szerinti adatok meghaladják –

a.) a kialakult állapot tartható: telekméret, beépítettség, építménymagasság, előkert vonatkozásában újjáépítés esetén is. Beépítettség és építménymagasság a konkrét telken, előkert pedig egy teljes utcason tartható.

b.) oldal- és hátsókertr vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közti távolság OTÉK 36. § (2) bekezdésében meghatározott értéknél kisebb, ez az érték csak átépítés esetén tartható. Új építésnél a távolságokat az előírás szerint biztosítani kell (ld. Még 3. §. (5) bekezdés).

(13) Az irányadó jellegű szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további részlettervezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók az építésügyi hatóság jogkörében. Építésügyi hatóság ilyen esetben a megyei főépítész szakmai véleményét kikérheti.

(14) Az irányadó szabályozási elemek a következők:

- irányadó szabályozási vonal,
- javasolt telekhatár,
- megszüntető jel,
- javasolt funkciók;

II. FEJEZET TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS 5.§

(1) A tervezési terület építésügyi szempontból

- a.) beépítésre szánt területre és
- b.) beépítésre nem szánt területre osztott.

(2) A tervezési területen a közművesítettség kötelező mértéke övezetenként szabályozott:

a.) Ahol az építési engedély kiadása teljes közművesítettséghez kötött, ott az OTÉK 8. § (2) bekezdés a.) pontjában foglaltakat kell biztosítani, illetve az övezeti előírás szerint, esetenként léghábel nem létesíthető.

b.) Ahol az építési engedély részleges közművesítéshez kötött, ott az OTÉK 8.§ (2) bekezdés b.) pontjában meghatározott részleges közművesítés feltételeinek biztosítása mellett, a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott egyedi közművel történő szennyvíztisztítást és szennyvízelhelyezést kell biztosítani. Az övezeti előírás szerint, esetenként léghábel nem létesíthető.

(3) A tervezési terület beépítésre szánt területei

- | | |
|---|-------------|
| 1. lakó- | L jelű, |
| 1.1 kisvárosi- ,
(megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: K tartható ill. 1,5) | Lk jelű, |
| 1.2 kertvárosi lakó- ,
(megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,6) | Lke-1 jelű, |
| 1.3 kertvárosi lakó- ,
(megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,6) | Lke-2 jelű, |
| 1.4 kertvárosi lakó- ,
(megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,6) | Lke-3 jelű, |
| 1.5 falusias - ,
(megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5) | Lf-1 jelű, |
| 1.6 falusias - ,
(megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,4) | Lf-2 jelű, |

2. **vegyes-**, **V** jelű
 2.1. **településközpont vegyes-**, **Vt** jelű,
 (megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 1,5)
3. **gazdasági-**, **G** jelű
 3.1. kereskedelmi, szolgáltató terület-,
 (megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 1,2) **Gksz** jelű,
 3.2. ipari terület-,
 (megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 1,5) **Gip** jelű,
4. **különleges**
 4.1. elsősorban települési szintű szabadidő eltöltésével, sportolással kapcsolatos tevékenységek folytatására szánt terület,
 (megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5) **K-1_{o,sp,v,sz}** jelű,
 4.2 strand
 (megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,5) **K-2_{st}** jelű,
 4.3 növénykertek területe,
 (megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,2) **K-3_{Nk}** jelű,
 4.4 olajvezetékek és olajkutak védőtávolságával nagyban lefedett belterületi zöldfelületek,
 (megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 0,1) **K-4_{zf}** jelű,
 4.5 elsősorban települési szintű szolgáltató, karbantartó, településüzemeltetési létesítmények elhelyezésére szolgáló területek,
 (megengedett legnagyobb szintterület sűrűség: 1,2) **K-5_{tü}** jelű,
 4.6 temető területekre tagolódnak. **K-6_T** jelű,

(4) A beépítésre szánt területekre vonatkozó főbb szabályozási elemeket az alábbiakban értelmezett övezeti jel tartalmazza:

Övezeti jel Lf-1	Beépítési mód K(O,Sz,lkr)/O/Sz	Beépítettség (%) K/30
		Építménymagasság(m) K(..)/4,5

a.) **Az övezeti jelben** a betűjel a terület-felhasználásra utal, a szám pedig az azonos terület-felhasználáson belül eltérő karakterű alövezetek számát jelöli.

b.) Az övezeti jelben indexszel feltüntetett betűjel az elsődleges használatra utal, melyek jelentése a következő:

- o**—oktatással kapcsolatos -,
- sp**—sportolással kapcsolatos -,
- v**—vendéglátó létesítmények,
- sz**—szállodák, kereskedelmi szálláshelyek -,
- St**—szabadidős létesítmények, strand, látványfürdő -,
- Nk**—ligetesen növényesített növénykertek, arborétumok -,
- zf**—zöldfelület,
- tü**—települési szintű szolgáltató, karbantartó, településüzemeltetés létesítményeinek elhelyezésére szolgáló területek,
- T**—temető,

c.) **A beépítési mód** sorában a "K" betűjel után zárójelben levő betűjelek az övezetben kialakult beépítési módokat mutatják, a betűjelek sorrendje többségi előfordulást is tükröz. A "/" jelekkel elválasztott betűjelek a beépítési módra vonatkozó, szabályozási tervben rögzített lehetőséget mutatják, a betűjelek sorrendje elsőbbséget is jelent, tehát a beépítési mód kizárásos alapon kerülhet meghatározásra a részletes övezeti előírás szerint.

6.

d.) **A beépítettség(%)** sorában a “K” betűjel kialakult állapotra utal (ld.: jelen előírás 4. §. (12) bekezdésének a.) pontját). A “/” jel utáni első szám az övezet telkeinek maximális beépíthetőségét mutatja. Ahol második szám van, az saroktelek eltérő beépíthetőségére, vagy más övezeti sajátosságra utal, melyet a szabályzat övezetenként részletez.

e.) **Az építménymagasság(m)** sorában a “K” betűjel és ahol előfordul, a zárójelben levő szám kialakult állapotra utal (ld.: jelen előírás 4. §. (12) bekezdésének a.) pontját). A “/” jel utáni első szám az övezet létesíthető maximális építménymagasságát mutatja. Ahol második szám is van, az általában a kialakítható épület/építmény legnagyobb vagy legkisebb homlokzatmagasságát jelenti, melyet a szabályzat övezetenként részletez.

f.) **A teleknagyság(m²)** sorában a “K” betűjel kialakult állapotra utal (ld.: jelen előírás 4. §. (12) bekezdésének a.) pontját). A “/” jel utáni szám az övezetben kialakítható teleknagyság legkisebb méretét mutatja.

g.) **A telekalakítás lehetőségeire vonatkozóan:** amennyiben a telekalakításban résztvevő kialakult telkek együttes mérete a telekalakítás során nem csökken, de a telekalakítás után sem éri el külön-külön a telkek mérete az övezetre előírt kialakítható telek legkisebb méretét, úgy a telekalakítás engedélyezhető.

h.) **Nyelestelek kialakítása esetén:** az oldalkertek távolságát a 3. számú melléklet szerint kell meghatározni.

(5) A tervezési terület beépítésre nem szánt területei

1. közlekedési-, közműelhelyezési-,	Köu jelű,
2. zöld-,	Z-1,Z-2 jelű,
3. általános mezőgazdasági területekre,	Má-1, Má-2 jelű,
4. kertgazdasági területek,	Mk-1 jelű,
5. erdőterületre	E jelű,
5.1 véderdő-,	E-v jelű,
5.2 turisztikai célú erdő-,	E-t jelű,
5.3 gazdasági célú erdőterületekre tagolódnak.	E-g jelű,

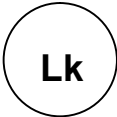
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület

6.§

(1) A lakóterületek övezeti tagolódását a szabályozási terv tünteti fel és a következő táblázatok a vonatkozó részletes előírásokat tartalmazzák.

(2)Az

	K(Sz)/Sz/Z/Hz	K(95)/35
	K/12,5	K vagy terv szerint alakítható

jelű övezet összefüggő közterületen elszórtan álló, a 12,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban társasház lakóépületek elhelyezésére szolgál.

|| “K” betűjel meghatározása ld.4. §. (12) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 12.§. (2) bekezdés: 1,2,3,5 pontja szerinti -, valamint kivételesen (3) bekezdés: 1. és 2. pontja szerinti építmény.

— az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni,
 — amennyiben az övezetben mélygarázs létesül a felszín tehermentesítése céljából, úgy azt a sűrűségi mutatóban nem kell beszámolni.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, továbbá légkabel nem létesíthető.

A telekalakítás lehetőségei	Telekfelosztás engedélyezhető, e szabályzatban meghatározott paraméterek szerint.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható vagy az elő-, oldal- és hátsókerterek biztosításával alakítható.
	legkisebb utcai homlokvonala	-

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
Szabadon álló beépítés tartható illetve, hézagosan zárt sorúvá vagy zárt sorúan csatlakozóvá fejleszhető*	K(95)/35 %**	K(0)/30**

* Zárt sorúan csatlakozó illetve hézagosan zárt sorú beépítés a meglévő/megmaradó nyílásoktól függő tűztávolságok biztosítása mellett engedélyezhető (hézagosan zárt sorú beépítés magyarázatát jelen rendelet 4. számú melléklete tartalmazza).

** A zárójeles érték a kialakult úszótelkes beépítésre vonatkozik, a második érték a kialakult telekméret legalább 100 %-os, beépítetlen területtel való megnövelése esetén érvényes.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több is lehet	K vagy 8,0 m	K vagy 6,5 * m 13,0/10,0 m**	←	Szabadon álló
			← K vagy 13,0 m	Zárt sorú Hézagosan zárt sorú

* Alacsonyabb építménymagasság esetén legalább a tényleges építménymagasság szerint OTÉK 36. §. (2) bekezdése alapján meghatározható érték fele tartandó.

** Zárt sorú összeépítést megszakító távolság értéke, vagy épületszárnyak között legalább 13,0 m tartandó. Ettől eltérni a tényleges építménymagasságnak megfelelően OTÉK 36. §. (2) bekezdése alapján lehet, de legalább 10,0 m biztosítandó.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
K ill. max. 12,5 m* min. 3,5 m*	K tartható, magastető** ráépítés esetén a tető hajlásszöge max. 42°-os lehet	K ill. 12,0	Szürke pala nem lehet

— Új építés, bővítés esetén az építménymagasság nagysága a meglévő/megmaradó nyílásoktól függően az OTÉK 36. §. (2) bekezdés szerinti távolságok biztosíthatósága szerint engedélyezhető a két érték között.

— Hézagosan zárt sorú csatlakozás létesítésekor a csatlakozó lakóépület földszint fölötti földemjének padlósíkját meg nem haladó, de legalább 3,5 m legyen.

** Az övezetben magastető létesíthető, a magastető szerkezete, formája legalább egy övezeten belül nem változtatható.

7. **Egyedi előírások:**
 — Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint kiegészítendő;
 — Az övezet területén létesítendő új épület, épület bővítés, magastető létesítése esetén építési engedély csak a teljes övezetre elkészített elvi építési engedély alapján adható. Az építési engedélyezési eljárás során be kell szerezni a területi tervtanács szakvéleményét (ld.: jelen

8.

rendelet 3.§ (1) bek. b.) pontja).
 —Amennyiben a szerkezetileg egy egységet képviselő épületben az átalakítás a lakásszám 1/3-t érinti vagy annál több esetben egyidejűleg kívánnak átalakítást végezni, úgy statikai munkarész a teljes épületre készítendő.
 —Az övezetben Gellénháza állattartási rendelete szerint állattartási tilalom van.
 —Gépkocsi tároló alagsorban és/vagy önálló földszintes épületként egyaránt létesíthető a meglévő többszintes társasházakhoz zártisorúan, hézagosan zártisorúan csatlakozva, úgy, hogy azokkal építészeti egységet alkosson.
 —Új garázsépítmény garázsonként nem létesülhet.
 —Az övezetben jelölt, telepítendő fasorokat legalább lombkorona szinten zárt, őshonos növényállománnyal kell kialakítani (ld.: jelen rendelet 4. § (10), (11) bekezdéseit).

8. **Sajátos jogintézmények**

8.1 **Építési tilalom:-**


8.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:** 518/2-, 535/41 hrsz-ok.

8.3 **Elővásárlási jog:-**

9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**

a.) **ÖRÖKSÉGVÉDELME SZERINT:** -
 b.) **EGYÉB:** -

(3) Az

	K(O,lkr)/O/Z/Hz	K/30
	K/6,0	K/600

jelű, összefüggő apró kertés lakóövezet, a 6,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú, legfeljebb kétlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld.4. §. (12) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 13. § (2) bekezdés: 2, 3, 4, pontja szerinti építmények, kivételesen (2) bek. 1.pontja szerinti építmények.

- * — Az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni;
- Az övezetben kivételesen akkor helyezhetők el építmények, ha a telekméret meghaladja a kialakítható telekméret nagyságának másfél-szeresét, azaz > 900 m².

2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, továbbá légkabel nem létesíthető..

3. A telekalakítás lehetőségei			Bármilyen telekalakítás engedélyezhető.
A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill. 600 m ²	
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 16 m*	

- * kivéve: — zsák utca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 3,0 m legyen,
- szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
Kialakult oldalhatáron álló ill. ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló legyen, kivételesen* zártisorúan csatlakozóvá -, vagy hézagosan zártisorúvá fejleszhető.	30	50

- —zárt sorúan csatlakozó beépítés akkor létesíthető, ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság, vagy váltakozó oldalhatáron álló, ill., ikresen csatlakozó beépítés esetén kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele;
- hézagosan zárt sorú beépítés fogalmát az 4. számú melléklet tartalmazza;

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsó kert	
<600 m ² teleknagyság esetén két épület, ≥600 m ² teleknagyság esetén több épület,	K* tartható ill. 6,0/0,0 m	K*** ill. 6,0 m K*** ill. 3,0 m	← min. 6,0 m*** ←	Oldalhatáron álló Zárt sorú Ikresen csatlakozó

- — Kialakult előkertre vonatkozó meghatározást ld. 4. §. (12) bekezdés;
- Saroktelken, az oldalhatáron álló beépítés mentén 0,0 m is lehet.
- — Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint 6,0 m, akkor a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság tartható.
 - Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó beépítés esetén, saroktelken) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen.
 - Zárt sorú beépítés esetén hátsó kert irányú épületszárny esetén is 3,0 m tartandó;
 - Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság, vagy váltakozó oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó beépítés esetén kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele, ott zárt sorú beépítés engedélyezhető.
- — Hátsó kert meghatározása telekhossz függvényében a 2. számú melléklet szerint lehet.
 - * Oldalhatáron álló beépítésnél < 6,0 m-es, ikresen csatlakozó beépítésnél a < 3,0 m-es kialakult oldalkert OTÉK-ban foglalt határértékénél megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető leg-nagyobb szélessége	Tető héjazata
6,0 m	az utcaképhez illeszkedő, jellemzően magastetős legyen*	12,0 m**	Cserép hatású fedés alkalmazandó

- Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (8) bekezdésében,
- Magastető legnagyobb szélességének meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (9) bekezdésében,

7. **Egyedi előírások:** Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint kiegészítendő;

8. Sajátos jogintézmények


8.1	Építési tilalom: -
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 512/3-, 513/5-, .17-, .19-, .110-, .112-, .114-, 533/1-, .12-, .13-, .14-, 532/19-, 566/14-, 573-, 574 hrsz.
8.3	Elővásárlási jog:-

9. Vonatkozó védelmi kategóriák (Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §)

- a.) **ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:** -
- b.) **EGYÉB:** az utcaképek alakulására a Széchenyi utca és a Varga Gábor utca sarkánál kiemelt figyelmet kell fordítani –KT- kiemelt településkép (átmeneti beépítés a kisvárosi karakter felé!).

10.

(4) Az

	K(O,Ikr)/O/Z/Sz	K/30
	K/6,0	K/800

jelű övezet jellemzően nagykeres, újabban folyamatosan átstrukturálódó, illetve újonnan épülő lakóövezet, amely a 6,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú legfeljebb négylakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (12) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 13. § (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, pontja szerinti építmények, kivételesen (3) bek. 1. és 2. pontja szerinti építmények.

• — Az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni.
 — Az övezetben kivételesen akkor helyezhetők el építmények, ha a telekméret meghaladja a kialakítható telekméret nagyságának másfélszeresét, azaz > 1200 m².

2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, továbbá légkabel nem létesíthető.

3. A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen telekalakítás engedélyezhető, nyeles-telek létesíthető.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill. 800 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 18° m

*kivéve: — nyeles-telek esetén, ahol az utcai nyél szélessége legalább 3,0 m legyen,
 — zsák utca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 3,0 m legyen,
 — szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen.

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %
Ki alakult oldalhatáron álló ill. ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló legyen kivételesen* zártisorúan csatlakozóvá fejleszhető ill. szabadon álló lehet.	30	50

• — zártisorúan csatlakozó beépítés akkor létesíthető, ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság, vagy váltakozó oldalhatáron álló, ill., ikresen csatlakozó beépítés esetén kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele;
 — szabadon álló beépítés nyeles telken engedélyezhető;

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsó kert	
Több is lehet	K* tartható ill. 6,0/0,0 m	K*** ill. 6,0 m K*** ill. 3,0 m	← min. 6,0 m*** ←	Oldalhatáron álló Zártisorú Szabadon álló

• — Kialakult előkertre vonatkozó meghatározást ld. 4. §. (12) bekezdés;
 — Kialakult állapot szerint, valamint saroktelken az oldalhatáron álló beépítés mentén 0,0 m is lehet.
 •• — Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint 6,0 m, akkor a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság tartható.
 — Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó beépítés esetén, saroktelken) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen.
 — Zártisorú beépítés esetén hátsó kert irányú épületszárny esetén is 3,0 m tartandó;
 — Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság, vagy váltakozó oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó beépítés esetén kisebb mint a

tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele, ott zártosorú beépítés engedélyezhető.

••— Hátsókert meghatározása telekhossz függvényében a 2. számú melléklet szerint lehet.

* Oldalhatáron álló beépítésnél < 6,0 m-es, ikresen csatlakozó beépítésnél a < 3,0 m-es kialakult oldalkert OTÉK-ban foglalt határértékénél megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
6,0 m	az utcaképbe illeszkedő, jellemzően magastetős legyen *	12.0 m **	Cserép hatású fedés alkalmazandó***

• Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (8) bekezdésében,

•• Magastető legnagyobb szélességének meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (9) bekezdésében,

••• Kivéve Kossuth utca mentén, előkert nélküli beépítés esetén, ott cserépfedés alkalmazandó;

7. Egyedi előírások:
—Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) és d.) pontja, esetenként b.) pontja szerint kiegészítendő;
—Az övezet szennyvíztisztító környezetében elhelyezkedő részleteinek beépítése feltételhez kötött. A terven külön ábrázolt területen beépítés csak a szennyvíztisztító, OTÉK Függelék V. pontja szerinti rekonstrukciójának elvégzése után lehetséges.

8. Sajátos jogintézmények

8.1	Építési tilalom: -
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 472/4-, 474-476-, 482-484-, 485-487-, 538-540-, 558/2-, 561-, 559/9-, /10-, 561-, 579-586-, 590/1-, /2-, /3-, 592/2-, /3-, /4-, /5-, 594-600-, 603-614-, 015/24-, /6-, /25-, /26-, /27-, /28-, 016/2-, /6-, /7-, /8-, /9-, /12-, /13-, /14-, 017/1 hrsz.
8.3	Elővásárlási jog:-


9. Vonatkozó védelmi kategóriák (Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §)

a.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:
-Régészeti területek:
-A 2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a következő ingatlanokat: 579-583-, 607-614 hrsz-ok (ld.: 5. számú melléklet, 2. számú függelék),
-Helyi védett épületek az övezetben: Kossuth utca 42. sz. 557 hrsz, lakóház, Új utca 1. sz. 116/1 hrsz. lakóház (ld.: 5. számú függelék)

-Helyi védett egyedi tájértékek az övezetben: kőkereszt, Kossuth L. u. 8. előkertjében, 538 hrsz-on; kőkereszt, Széchenyi I. u. 25. előkertjében, 497/1 hrsz-on; kút és építménye, a Kossuth Lajos utca 42. szám udvarában; kút és építménye, a Széchenyi I. utca 9. szám udvarában (ld.: 6. számú melléklet);
b.) EGYÉB: az utcaképek alakulására a Széchenyi utca és a Kossuth utca mentén kiemelt figyelmet kell fordítani –KT- kiemelt településképi részlet (átmeneti beépítés a kisvárosi karakter felé!).

12.

(5) Az

	K(Sz)/Sz/Z	K/25
	K/7,5	K/1000

jelű övezet összefüggő kiskertes, társasházias lakóövezet, amely a 7,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (12) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 13. § (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, pontja szerinti építmények, kivételesen (3) bek. 1. és 2. pontja szerinti építmények.

• — Az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni.
 — Az övezetben kivételesen akkor helyezhetők el építmények, ha a telekméret meghaladja a kialakítható telekméret nagyságát, azaz > 1000 m².

2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, továbbá légkábel nem létesíthető.

3. **A telekalakítás lehetőségei** Bármilyen telekalakítás engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható ill. 1000 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K tartható ill. 25 m |

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettsége % | Legkisebb zöldfelület % |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Ki alakult szabadon álló beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen kivételesen* zártisorúan csatlakozóvá fejleszthető | 25 | 50 |

* zártisorúan csatlakozóvá fejleszthető a Kossuth utca mentén illetve minden esetben, ahol az OTÉK 36.§-a szerinti építmények közti távolság nem biztosítható;

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|------------------|-----------|----------------------------|
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Legfeljebb kettő lehet | K * tartható ill. 5,0 m | K *** ill. 4,0 m | 7,5 m | Szabadon álló
Zártisorú |

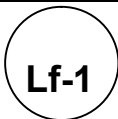
• — Kialakult előkertre vonatkozó meghatározást ld. 4. §. (12) bekezdés;
 •• — Ha a kialakult oldalkert szabadon álló beépítés esetén kisebb mint 4,0 m, akkor a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele tartható.
 — Zártisorú beépítés esetén hátsókert irányú épületszárny esetén is 4,0 m tartandó;
 — Ha a kialakult oldalkert szabadon álló beépítés esetén kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság, ott zártisorú beépítés engedélyezhető.
 * Szabadon álló beépítésnél < 3,75 m-es kialakult oldalkert OTÉK-ban foglalt határértékénél megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**
- | Megengedett építménymagasság | Tetőzet és tető hajlásszöge | Magastető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
|------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------------|
| 7,5 m | az utcaképhez illeszkedő, jellemzően magastető legyen * | 14.0 m ** | Cserép hatású fedés alkalmazandó***, |

• Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (8) bekezdésében,
 •• Magastető legnagyobb szélességének meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (9) bekezdésében,
 ••• Kivéve Kossuth utca mentén, ott cserépfedés alkalmazandó;

7. **Egyedi előírások:**
—Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) pontja, esetenként b.) pontja szerint kiegészítendő;
8. **Sajátos jogintézmények**
- | | |
|-----|--|
| 8.1 | Építési tilalom:- |
| 8.2 | Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 535/35-, /36-, /37-, 537/4-, 559/5-, 575/2 hrsz. |
| 8.3 | Elővásárlási jog:- |
9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**(Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §)
a.) **ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:**
-**Helyi védett épületek az övezetben:**
Kossuth Lajos utca 58. szám, 537/1 hrsz. egészségház (ld.: 5. számú függelék),
b.) **EGYÉB:** az utcakepek alakulására a Kossuth utca 56-58. számok mentén kiemelt figyelmet kell fordítani –KT- kiemelt településképi részlet (átmeneti beépítés a kisvárosi karakter felé!).

(6)Az

	K(O,Sz, lkr)/O/Sz	K/30
	K/4,5	K/800

jelű övezet, Gellénháza összefüggő nagykertes, hagyományos falusias beépítésű lakóövezete, amely telkenként legfeljebb kétlakásos, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (12) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkciók:** OTÉK 14. § (2) bekezdés: 1, 3, 4, 5, 6 pontja szerinti építmények
2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) a.) pontja bekezdés szerint biztosítandó.
3. **A telekalakítás lehetőségei** | Bármely az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető, nyeles-telek létesíthető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható ill. 800 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K tartható ill. 16 m [*] |

*kivéve: — nyeles-telek esetén, ahol az utcai nyél szélessége legalább 3,0 m legyen,
— zsák utca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 3,0 m legyen,
— szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület % |
|---|---------------------------|-------------------------|
| Kialakult oldalhatáron -, szabadon álló ill. ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló legyen, kivételesen* szabadon álló beépítés is engedélyezhető, | K tartható ill. 30 | 50 |

* Kivételesen szabadon álló beépítés — > 16 m telekszélesség esetén -, valamint
— nyeles-telken engedélyezhető;

14.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsó kert	
Több épület is lehet	K* tartható ill. 5,0/0,0 m	K*** ill. 6,0 m K*** ill. 3,0 m	← min. 6,0 m *** ←	Oldalhatáron álló Szabadon álló Ikresen csatlakozó

- — Kialakult előkertre vonatkozó meghatározást ld. 4. §. (12) bekezdés;
 - Kialakult állapot szerint 0,0 m is lehet, a Kossuth utca mentén;
 - Saroktelken, az oldalhatáron álló beépítés mentén 0,0 m is lehet.
 - Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint 6,0 m, akkor a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság tartandó.
 - Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló ill. ikresen csatlakozó beépítés esetén, saroktelken) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen.
 - Ahol a szomszédos oldalkertek nagysága kisebb mint 3,0 m, ott legalább a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele tartandó.
 - Azon esetekben, ahol a kialakult telek utcai homlokvonala <16,0 m-nél, ott az oldalkert a tényleges építménymagasságokból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság lehet, azaz 4,5 m.
 - Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság, váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló ill. ikresen csatlakozó beépítés esetén kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele, ott minden esetben az építési engedélyezés során be kell szerezni a tűvédelmi szakhatóság véleményét.
 - Nyeles-telken legalább két oldalkert 6,0 m legyen. Amennyiben a nyeles telek egyik mérete meghaladja a 40 m-t, ott legalább egyik irányban a telekméret függvényében meghatározott hátsó kert tartandó.
 - Hátsó kert meghatározása telekhossz függvényében a 2. számú melléklet szerint lehet.
- *Oldalhatáron álló beépítésnél < 4,5 m-es, szabadon álló ill. ikresen csatlakozó beépítésnél < 2,25 m-es kialakult oldalkert, OTÉK-ban foglalt határértéktől megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető leg-nagyobb szélessége	Tető héjazata
4,5 m	az utcaképbe illeszkedő, jellemzően magastetős legyen *	12.0 m **	Cserép hatású fedés alkalmazandó***,

- Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (8) bekezdésében,
- Magastető legnagyobb szélességének meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (9) bekezdésében,
- Kivéve Kossuth utca mentén, ott cserépfedés alkalmazandó;

7. **Egyedi előírások:**
—Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) és d.) pontja, esetenként b.) pontja szerint kiegészítendő;

8. **Sajátos jogintézmények**

8.1 **Építési tilalom:** -

8.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:** 42/1-, /2-, 43-45, 49-53-, 57-60-, 62-, 64-66-, 66/4-, /5-, 248-253-, 256-261-, 264-268-, 272-274-, 277-278-, 287-288-, 318-333-, 349-352-, 353/1-, /2-, 354-355-, 356/1-, /2-, 357/1-, /2-, /4-, 423-426-, 427/1-, 428-, 429-435-, 444-446-, 442-, 456-, 574-, 6616/3-, /4-, /5-, 617/1-, /2-, /3-, 618-619, 20-, 626/2-, 627/2-, 629/2-, 624-, 629/1-, 630/1-, /2-, 631-632-, 633/2-, 634-635-, 673-, 686-, 697/1-, /2-, 699-708-, 709/1-, /2-, 729 hrsz-ok.

8.3 **Elővásárlási jog:-**

9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**(Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §)
- a.) **ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:**
- Régészeti területek:**
- A 2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a következő ingatlanokat:** 616/4-, /5-, 617/1-, /2-, /3-, 618-, 619-, 702-704 hrsz-ok ;
- A 4. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a következő ingatlanokat:** 424-, 425-, 426-, 427/1-, 429-, 702-, 705 hrsz-ok;
- Régészeti érdekű terület érinti az övezet következő ingatlanjait:** 239-, 238-, 628-, 626/2-, 627/2-, 629/2-, 630/1-, /2-, 631-, 632-, 633/2-, 634-, 635-, 637-, 638/2-, 639-646-, 647/1-, /2-, 648/1-, /2-, 649-651-, 652/1-, /2, 653-656-, 657/1-, /2-, 658-664 hrsz-ok (ld.: 5. számú melléklet, 2. számú függelék),
- Műemlékké nyilvánítandó épület az övezetben:** Kossuth Lajos u. 72. sz.574 hrsz. lakóház
- **A műemlék műemléki környezetéhez az alábbi ingatlanok tartoznak:** Kossuth Lajos utca 76/a. szám 629/1 hrsz, Kossuth Lajos utca 624 hrsz, Kossuth Lajos utca 70. szám 573 hrsz, Petőfi Sándor utca 2.szám 575/8 hrsz, Petőfi Sándor utca 4.szám 575/9 hrsz, Petőfi Sándor utca 1.szám 625 hrsz. (ld.: 4. számú függelék),
- Helyi védett épületek az övezetben:** Új utca 6. szám, 356/1 hrsz. lakóépület,
- Helyileg megőrzendő épületek, épületrészek:** Kossuth Lajos utca 86. 635 hrsz. melléképület, Új utca 14. 288. hrsz. melléképület (ld.: 5. számú függelék),
- b.) **EGYÉB: -**

(7)Az

Lf-2	K(O,Sz)/O/Sz/Z	K/25
	K/5,0	K/1000

jelű övezet, Gellénháza összefüggő nagykeres, az ősi szeres beépítésből átalakult, falusias beépítésű lakóövezete, változatos telekstruktúra, változatos telekméretek jellemzik, telkenként legfeljebb négylakásos, az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

||“K” betűjel meghatározása ld. 4. §. (12) bekezdés

- Az övezetben elhelyezhető funkciók:** OTÉK 14. § (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 pontja szerinti építmények
 - A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.
 - A telekalakítás lehetőségei** Bármilyen telekalakítás engedélyezhető, nyeles-telek létesíthető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható ill. 1000 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K tartható ill. 20 m* |

*kivéve: — nyeles-telek esetén, ahol az utcai nyél szélessége legalább 3,0 m legyen,
 — zsák utca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 3,0 m legyen,
 — szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 20,0 m legyen.

- Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettsége % | Legkisebb zöldfelület % |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Kialakult oldalhatáron álló és szabadon álló beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló legyen, a hagyományos porta rendet követő beépítés esetén zártan csatlakozó is lehet, kivételesen szabadon álló beépítés is engedélyezhető* | 25 | 50 |

• — $\geq 20,0$ m utcai telekszélesség esetén mindkét oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető, amikor is a szomszédos épületeket a zártan beépítésre vonatkozó előírások szerint kell kialakítani (ld.: 6. számú függelék, beépítési javaslatok a hagyományos portarendben) ;
 — Szabadon álló beépítés nyeles-telken, saroktelken és kivételesen akkor engedélyezhető, ha a szomszédos épületektől, az OTÉK. 36. §-a szerinti épületek közti távolság betartható;

16.

5.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsó kert	
Több is lehet	K tartható ill. 5,0/0,0* m	K *** ill. 6,0 m K *** ill. 3,0 m	← min. 6,0 m ** ←	Oldalhatáron álló Szabadon álló

- — Kialakult előkertre vonatkozó meghatározást ld. 4. §. (12) bekezdés;
- Kialakult állapot szerint 0,0 m is lehet a Kossuth utca mentén;
- Saroktelken, az oldalhatáron álló beépítés mentén 0,0 m is lehet.
- Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint 6,0 m, akkor a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság tartható.
 - Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítés esetén, saroktelken) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen.
 - Ahol a szomszédos oldalkertek nagysága kisebb mint 3,0 m, ott legalább a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele tartandó.
 - Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság, vagy váltakozó oldalhatáron, szabadon álló beépítés esetén ill. saroktelken kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele, ott minden esetben az építési engedélyezés során be kell szerezni a tűvédelmi szakhatóság véleményét.
 - Nyelestelken a beépítési módtól függetlenül, legalább két oldalkert 6,0 m legyen. Amennyiben a nyeles telek egyik mérete meghaladja a 40 m-t, ott legalább egyik irányban a telekméret függvényében meghatározott hátsó kert tartandó.
- Hátsó kert meghatározása telekhossz függvényében a 2. számú melléklet szerint lehet.
- * Oldalhatáron álló beépítésnél < 5,0 m-es, szabadon álló beépítésnél a < 2,5 m-es kialakult oldalkert OTÉK-ban foglalt határértékénél megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész 449/2006 számú szakvéleményében megadta.

6.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető leg-nagyobb szélessége	Tető héjazata
5,0 m	az utcaképbe illeszkedő, jellemzően magastetős legyen *	12,0 m **	Cserép hatású fedés alkalmazandó***,

- Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (8) bekezdésében,
- Magastető legnagyobb szélességének meghatározását ld. jelen szabályzat 10. §. (9) bekezdésében,
- Kivéve Kossuth utca mentén, előkert nélküli beépítés esetén, ott cserépfedés alkalmazandó;

7.

Egyedi előírások:
—Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) és d.) pontja, esetenként b.) pontja szerint kiegészítendő;

8.

Sajátos jogintézmények	
8.1	Építési tilalom: -
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 1-, 9-11-, 13-, 15-28-, 29/1-, /2-, 30-39-, 133-, 171-172-, 177-, 183-, 189-190-, 192-, 197-200-, 203-205-, 208-209-, 211-212-, 214-220-, 223-226-, 228-229-, 233-, 315-316-, 380-, 387-, 4381-, 439/1-, /3-, /4-, 480-482-, 632-, 637-, 638/1-, /2-, 639-646-, 647/1-, /2-, 648/1-, /2-, 649-651-, 652/1-, 653-655-, 658-664-, hrsz-ok.
8.3	Elővásárlási jog:-

9.

Vonatkozó védelmi kategóriák(Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §)
a.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:
-Régészeti érdekű terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 121-, 135-, 136-, 140-, 141-, 147-, 181-182-, 187-188-, 192-, 197-200-, 203-205-, 208-209-, 214-220-, 228-230-, 235-, 237-, 241-, 637-, 638//2-, 639-646-, 647/1-, /2-, 648/1-, /2-, 649-651-, 652/1-, /2-, 653-656-, 657/1-, /2-,

658-664 hrsz-okat;(ld.: 5. számú melléklet, 2. számú függelék),
-Helyi védett épületek az övezetben: Kossuth Lajos u.87. sz. 196. hrsz. templom; Kossuth Lajos u.92. sz. 639. hrsz. lakóház; Kossuth Lajos u.96. sz. 641. hrsz. lakóház; Új u. 60.sz. 356/1 hrsz. lakóház; Rózsa u. 2. sz. 212 hrsz. lakóház; Rózsa u. 1. 213. hrsz. lakóház;
-Helyileg megőrzendő épületek, épületrészek: Kossuth Lajos utca 120. sz. 653 hrsz. melléképület, Kossuth Lajos utca 105. sz. 175 hrsz. melléképület, (ld.: 5. számú függelék),
-Helyi védett egyedi tájértékek az övezetben: kőkereszt Kossuth L. u. 87. templomkertben, 196 hrsz-on; kőkereszt Kossuth L. utca 94. előkertjében, 640 hrsz-on; emlékmű, Kossuth L. u. 87. templomkertben, 196 hrsz-on; kút és építménye, a Kossuth Lajos utca 11. szám udvarában; kút és építménye, a Kossuth Lajos utca 96. szám udvarában; (ld.: 6. számú melléklet),
b.) EGYÉB: mindkét oldalhatáron álló beépítés esetén a 6. számú függelék tartandó;

VEGYES TERÜLETEK

7. §

(1)Az

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> Vt </div>	K(Sz)/Sz/Z	K/40/60
	K/7,5	K/2500

jelű övezet elsősorban települési szintű igazgatási-, kulturális-, egészségügyi-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi- valamint sport építmények elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (12) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 16.§.(2) bekezdés:1,2,3,5,6 pontja szerinti építmények.
2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, továbbá lévkábel nem létesíthető.
3.

A telekalakítás lehetőségei	Bármely az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	Kialakult állapot tartandó ill.2500 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	Kialakult állapot tartandó ill. 30,0* m

*kivéve: — zsák utca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 4,0 m legyen,
— szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 30,0 m legyen.

4.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja*	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
Kialakult szabadon álló beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen, kivételesen** zártisorúan csatlakozó is engedélyezhető,	40/60***	40/20***

* Az övezetben az 5. sorban meghatározott elő-, oldal- és hátsókeret által meghatározott építési hely a terven jelölt földalatti vezetékek védőtávolságához igazítandó.

** Több tulajdonos által létrehozott beruházás esetén zártisorú beépítés akkor engedélyezhető, ha az épületegyüttes építészeti egységes, egy tömeg képét mutatja. Ebben az esetben kerítés telkenként nem létesíthető.

*** — Oktatási létesítmény elhelyezése esetén „A közoktatás nevelő és oktató intézményei tervezési előírásai” című 19/2002. (V.8.) OM rendelet betartása kötelező, amely szerint a beépítettség legfeljebb 25 % lehet.

— A második szám saroktelken tartható értéket mutat,

18.

A beépítés paramétere				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
több épület is létesíthető, de egy tömegnek látszó épületegyüttes valósuljon meg.	8,0 m	5,0 m*	12,0 m	Szabadon álló Zárt sorúan csatlakozó

* Zárt sorú beépítés esetén saroktelken, valamint hátsókert irányú épületszárny estén, az oldalkert legalább 5,0 m legyen.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkövetések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnaggyobb szélessége	Tető héjazata
Kialakult magasságok tarthatók, ill. 6,5 m*	Illeszkedő legyen, jellemzően magastetős** kialakítással.	14,0 m	Cserép-, fém- vagy üvegfedés lehet

* Kivéve toronyépület esetén, amikor az építménymagasságtól jelen szabályzat 10. §. (10) bek). alapján el lehet térni.

** Jellemzően magastető fogalmát ld. jelen rendelet 10. § (8) bekezdésében;

7. **Egyedi előírások:** Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) és b.) pontja szerint kiegészítendő;

8. **Sajátos jogintézmények**

8.1 **Építési tilalom:** -

8.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:** 483-, 513/3-, 516-, 517-, 519/2-, 520-, 017/2-, 018/13-, 04/3-, hrsz-ok.

8.3 **Elővásárlási jog:** az övezet 017/2-, 018/13- és 04/3 hrsz-ú földrészletein kialakítható telkeire Önkormányzat javára elővásárlási jog irandó elő.

9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**(Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §)

a.) **ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:**

Helyi védett épületek az övezetben: Kossuth Lajos u. 2-4. sz. 516. hrsz. Önkormányzat épülete (ld.: 5. számú függelék);


-Helyi védett egyedi tájértékek az övezetben: emlékmű, Széchenyi I. utca 2-4. sarkán; (ld.: 6. számú melléklet)

b.) **EGYÉB:** Az övezet újonnan kialakítható telkeinek beépítése fokozott figyelemmel történhet, (szimbolikus jelentőségű szerkezeti csomópont, ill. településkapu szerepkör!);

Gazdasági terület

8. §

(1) A

	K(SZ)/SZ	K/30
	K/12,5	K/5000

jelű övezet az olajipar kialakult iparterületei építményeinek elhelyezésére szolgáló, jelentős mértékű zavaró hatású terület.

| "K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (12) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 20 §. (4) bekezdés szerinti, valamint kivételesen (5) bekezdés 1. 2. pont szerinti építmények, továbbá hulladékudvar is kialakítható.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.

3.	A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.	
	A kialakítható telek	Legkisebb területe	K tartható ill. 5000 m ²
		Legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 50,0 m

4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %
	Szabadon álló	30%	30%

5.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert	oldalkert	hátsó kert	
	Több épület létesíthető	K/16,0 /8,0 m **	8,0/16,0m**	16,0 m **	Szabadon álló

- —Saroktelek esetén, legalább az egyik előkert mérete 16,0 m, a másik 8,0 m legyen.
- A 16,0 m-es előkertre beültetési kötelezettség, a 8,0 m-es előkertre pedig kötelező védőfásítás vonatkozik;
- Az övezet előkertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 50 m² nagyságú porta épület létesíthető;

•• Lakóterülettel közvetlenül határos telek esetén az oldalkert legalább 16 m legyen, melyre beültetési kötelezettség vonatkozik.

*Az előkertben porta épület létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta.

6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
	Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
	K/12,5 m*	Környezetébe illeszkedő legyen,	16,0 m**	Szürke pala nem lehet

- Kivéve toronyépület esetén, amikor az építménymagasságtól jelen szabályzat 10. §. (10) bekezdése alapján el lehet térni;

•• Ettől eltérni nagyobb fesztáv lefedéséhez alkalmazandó szerkezetek esetén lehet, elvi építési engedély alapján;

7.	Egyedi előírások:
	—Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint kiegészítendő;
	—Az övezetben a használatba vételi engedély kiadásának feltétele, a jelen rendelet által előírt növényállomány telepítésének elvégzése, kivéve azokat, a mindenkori üzemeltető által –jóváhagyás időszakában MOL- igazolt területsávokat, ahol olaj- vagy más közművezeték vonala a növénytelepítést kizárja.

8.	Sajátos jogintézmények
----	-------------------------------

8.1	Építési tilalom: -
-----	---------------------------


8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 364/1-, /5-, /6-, 418-, 418/2-, /3-, /4-, 421 hrsz-ok;
-----	---

8.3	Elővásárlási jog:-
-----	---------------------------

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák
	a.) ÖRÖKSÉGVÉDELME SZERINT: -
	b.) EGYÉB: -

20.

(2)A

	Sz	40
	6,5	2000

jelű övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, térségi szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek elhelyezésére szolgál.

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 19. § (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4 pontja valamint kivételesen* elhelyezhető (3) bekezdés 1 és 2 pontja szerinti építmények.

*Az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtakat figyelembe kell venni.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.

3. **A telekalakítás lehetőségei** Bármely az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | 2000 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | 30 m* |

*kivéve: — zsák utca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 3,0 m legyen,
— szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
Szabadon álló	40	30/30*

*A telek burkolt felülete legfeljebb 30 % lehet.

5. **A beépítés paraméterei**

Az övezet telkein

Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület is lehet	12,0/6,0 m *	5,0 m	12,0 m	Szabadon álló

* Saroktelek esetén legalább egyik előkert 12,0 m-es fásított parkoló legyen, a másikonál 6,0 m tartható.

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
6,5 m*	Jellemzően magastető legyen **	16,0 m***	hullámpala nem lehet

* Kivéve toronyépület esetén, amikor az építménymagasságtól jelen szabályzat 10. §. (10) bekezdés alapján el lehet térni;

** Jellemzően magastető fogalmát ld. jelen rendelet 10. § (8) bekezdésében;

*** Ettől eltérni nagyobb fesztáv lefedéséhez alkalmazandó szerkezetek esetén lehet, elvi építési engedély alapján;

7. **Egyedi előírások:**

—Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) pontja szerint kiegészítendő;

—az övezetben a használatba vételi engedély kiadásának feltétele, a jelen rendelet által előírt növényállomány telepítésének elvégzése, kivéve azokat, a mindenkori üzemeltető által –jóváhagyás időszakában MOL- igazolt területsávokat, ahol olaj- vagy más közművezeték vonala a növénytelepítést kizárja.

8. **Sajátos jogintézmények**

8.1	Építési tilalom: -
------------	---------------------------

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 366-372 hrsz-ok.
-----	---

8.3	Elővásárlási jog:-
-----	--------------------

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák
	a.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT: -
	b.) EGYÉB: -

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

9. §

(1) A

<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-weight: bold; font-size: 12px;">K-1</div> </div> </div> <div style="font-weight: bold; font-size: 12px;">o,sp,v,sz,</div> </div>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sz</td> <td style="width: 50%;">20+8</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>5000</td> </tr> </table>	Sz	20+8	7,5	5000
Sz	20+8					
7,5	5000					

jelű övezet elsősorban kistérségi szintű oktatási, kulturális célú létesítmények, sportolással kapcsolatos tevékenységek, szabadidős létesítmények, szabadtéri rendezvények megrendezésére alkalmas illetve azok kiszolgálására létesítendő vendéglátó és szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** oktatási, konferencia célú, sportolással kapcsolatos létesítmények, bemutatóterem, a szőlőtermeléssel és borászattal kapcsolatos építmények, a Borút vendégforgalmát ellátó vendéglátó, szálláshely szolgáltató, szolgáltató, kereskedelmi, egészségügyi épületek, a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló lakás, egészségügyi ellátó, fitness-wellness illetve kereskedelmi célú létesítmények.
2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, továbbá légréteg nem létesíthető.
3. **A telekalakítás lehetőségei**

Bármely az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.		
A kialakítható telek	legkisebb területe	5000 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	50 m

*kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 50,0 m legyen.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja*	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
Szabadon álló beépítés legyen.	20+8**	60/40 ***

* Az övezetben építeni az 5. sorban meghatározott elő-, oldal- és hátsókert által kijelölt építési helyen, de legfeljebb 30,0 m széles sávban lehet, kivéve a terven jelölt földalatti vezetékek védőtávolságát, amelyhez az építési helyet igazítani kell.

**Az övezetben a + jellel jelölt érték ideiglenes, időszakos létesítmények elhelyezésére vonatkozik.

*** A burkolt felületek mindösszesen a telek 40 %-át nem haladhatják meg.

5. **A beépítés paraméterei**

Az övezet telkein					
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
Épületek száma	Mellék-építmények	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület létesíthető	OTÉK 1. számú melléklet 54. pontja szerint: e.) f.) g.) h.) m.)	16,0/12,0 m**	8,0 m**	12,0 m**	Szabadon álló

- — A 16,0 m-es előkert, fásított parkoló számára létesítendő a létesítmény nagyságrendjének megfelelő számú férőhellyel. Saroktelek esetén legalább az egyik előkert 16,0 m, a másik vagy a többi legalább 12,0 m legyen.
- Azokban az esetekben, amikor a létesítményhez szükséges parkoló külön övezetben kerül kialakításra, akkor minden előkert 12,0 m legyen.
- Az övezet elő-, oldal-, és hátsókertereire beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld. jelen szabályzat 4. § (8) bekezdésében).
- Az övezet (elő-oldal-hátsó)kertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára;
- * (Elő-oldal-hátsó)kertben épület, építmény létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta.

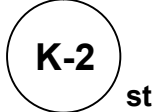
Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagobb szélessége	Tető héjazata
7,5 m* lehet	Jellemzően magastető, egységes építészeti egységben épülhet. **	12,0 m	Cserép-, fém- vagy üvegfedés lehet

- Kivéve toronyépület esetén, amikor az építménymagasságtól jelen szabályzat 10. §. (10) bekezdése alapján el lehet térni;
- Jellemzően magastető fogalmát ld. jelen rendelet 10. § (8) bekezdésében,

7. Egyedi előírások:
<ul style="list-style-type: none"> — Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) b.) c.) és e.) pontjai szerint, esetenként d.) pontja szerint kiegészítendő; — Az övezet telkeinek, az elő-, oldal-és hátsókerterek, valamint a kijelölt építési helyen kívül fennmaradt részét ligetes zöldfelületként kell kialakítani, jelen szabályzat 4. § (9) bekezdésében meghatározottak szerint. — Az övezetben a növényesítést lombos fákból, cserjékből és gyepfelületből álló őshonos növényállománnyal kell elvégezni a konkrét rendeltetés szerinti csoportban vagy sorokban kertészeti, illeszkedési terv alapján (ld. OTÉK 25. §, jelen rendelet 1. és 3. számú függeléke szerint). — Fásított parkolók felületét gyephézagos burkolattal kell kialakítani. — Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kő szegéllyel kialakítva, vagy fából készülhetnek.

8. Sajátos jogintézmények
8.1 Építési tilalom: -
8.2 Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 021/1-, 018/13-, 017/2 hrsz-ok.
8.3 Elővásárlási jog:-
9. Vonatkozó védelmi kategóriák (Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §)
a.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:
Régészeti érdekű terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 0107/10 hrsz-ot;
b.) EGYÉB:

(2) A

	K(SZ)/SZ/IZ	K/15+10
	K(5,5)/7,5	K

jelű övezet elsősorban kistérségi szerepkörű, szabadidős létesítmények -, strand, látványfürdő, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál.

|"K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (12) bekezdés

- Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** a kistérségi ellátását szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, fitness-wellness, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei.
- A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, továbbá léghévíz nem létesíthető.

3. A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, a kialakult telekméretet növelő telekalakítás engedélyezhető.		
A kialakítható telek	Legkisebb területe	K tartható illetve bővíthető	
	Legkisebb utcai homlokvonala	K tartható	

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja*	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
Kialakult szabadon álló beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen vagy kivételesen zárt sorúvá fejleszhető, **	K tartható ill. 15+10***	45/35% ****

* — Az övezetben építeni az 5. sorban meghatározott elő-, oldal- és hátsókert által kijelölt építési helyen lehet, kivéve a terven jelölt földalatti vezetékek ill. kutak védőtávolságát, amelyhez az építési helyet igazítani kell.

** — Több tulajdonos által létrehozott beruházás esetén zárt sorú összeépítés engedélyezhető, ha az épületegyüttes építésszerűleg egységes, egy tömeg képét mutatja. Ebben az esetben kerítés telkenként nem létesíthető.

*** — Az övezetben, a + jellel jelölt érték vízmedence felületre vonatkozik.

**** A burkolt felületek mindösszesen a telek 35 %-át nem haladhatják meg

5. A beépítés paraméterei					
Az övezet telkein					
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
Épületek száma	Mellék-építmények	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület létesíthető	OTÉK 1. számú melléklet 54. pontja szerint: e.) f.) g.) h.) m.)	K ill. 18,0**	8,0m**	18,0m*	Szabadon álló Zárt sorúan csatlakozó

* — Az előkert legalább 18,0 m legyen, mely fásított parkoló számára alakítandó az OTÉK szerint meghatározott férőhelyszámban.

— A további kertekre beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld. jelen szabályzat 4. § (8) bekezdésében).

— Az övezet előkertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 100 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára létesíthető(k);

** A zárt sorú beépítésű épületek épületszárnyai között is tartandó távolság, illetve zárt sorú beépítést megszakító oldalkert legalább 8,0 m lehet.

* Előkertben porta épület létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta.

24.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
K(5,5) tartható, új épület esetén legfeljebb 7,5 m • lehet	Jellemzően utcával párhuzamos gerincű magastető, egységes építészeti együttesben épülhet. ••	16,0 m••	Cserép-, fém- vagy üvegfedés lehet

• Kivéve torony szerű építmény esetén (látványfürdő, csúszda szerkezetei), amikor jelen szabályzat 10. §. (8) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

•• Ettől eltérni nagyobb fesztáv lefedéséhez alkalmazandó szerkezetek esetén lehet, a Területi Tervtanács véleménye alapján.

7. Egyedi előírások
<p>—Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) b.) c.) és e.) pontjai szerint kiegészítendő;</p> <p>— Az övezetben a növényesítést lombos fákból, cserjékből és gyepfelületből álló őshonos növényállománnyal kell elvégezni a konkrét rendeltetés szerinti csoportban vagy sorokban kertészeti, illeszkedési terv alapján (ld. OTÉK 25. §, jelen rendelet 1. és 3. számú függeléke szerint).</p> <p>—Fásított parkolók felületét gyephezagos burkolattal kell kialakítani.</p> <p>—Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva.</p>

8. Sajátos jogintézmények
8.1 Építési tilalom: -
8.2 Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -
8.3 Elővásárlási jog: az övezet bővítési területeire elővásárlási jog jegyezendő be az Önkormányzat javára!

9. Vonatkozó védelmi kategóriák
a.) ÖRÖKSÉGVÉDELME SZERINT:-
b.) EGYÉB: -

(3) A

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;"> K-3 </div> <div style="margin-right: 10px;">Nk</div> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SZ</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">8+8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">5,0</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">5000</td> </tr> </table> </div>	SZ	8+8	5,0	5000
	SZ	8+8		
5,0	5000			

jelű övezet elsősorban ligetesen növényesített kert, arborétum területe, mely kisebb fedett létesítmények - üvegház, fóliasátor, stb.- illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál.

- Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** a helyi lakosság ellátását szolgáló vendéglátó, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, horgászto• ill. látványto• is létesíthető.
 - Horgászto ill. látványto létesítése vízjogi engedélyhez kötött.
- A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés b.) pontja szerint biztosítandó, továbbá légházel nem létesíthető.
- A telekalakítás lehetőségei**

Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.	
A kialakítható telek	
Legkisebb területe	5000 m ²
Legkisebb utcai homlokvonala	100,0 m

4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja*	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület %
	szabadon álló legyen	8+8%**	40 % ***

• Az övezetben építeni az 5. sorban meghatározott elő-, oldal- és hátsókert által kijelölt területen belül, legfeljebb 30,0 m szélességű építési helyen lehet, kivéve a terven jelölt földalatti vezetékek ill. kutak védőtávolságát, amelyhez az építési helyet igazítani kell.

•• Az övezetben, a + jellel jelölt érték ideiglenes, időszakos létesítmények elhelyezésére vonatkozik (fóliasátor).

•••A burkolt felületek mindösszesen a telek 40 %-át nem haladhatják meg

5.	A beépítés paraméterei					
	Az övezet telkein					
	Elhelyezhető		Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	Épületek száma	Melléképítmények	(elő) kert	(oldal) kert	(hátsó) kert	
	Több létesíthető	OTÉK 1. sz. melléklet 54. pontja szerint: e.) f.) g.) h.) m.)	12,0m**	12,0m**	12,0m**	Szabadon álló

• —Az övezet (elő-oldal-hátsó)kertjeiben a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség stb. számára;

— Az övezet (elő-oldal-hátsó)kertjeire beültetési kötelezettség vonatkozik, kivéve tó felé néző kertet, amely ligetes zöldfelületként alakítandó ki (beültetési kötelezettségre és ligetes zöldfelületre vonatkozó előírást ld.: jelen szabályzat 4. § (8) és (9) bekezdéseiben).

*(Elő-oldal-hátsó)kertben épület, építmény létesítése OTÉK-ban foglalt előírástól megengedőbb, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta.

6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
	Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
	5,0 m • lehet	Egységes építészeti együttes létesíthető.	16,0 m	Cserép-, fém- üveg- vagy üveghatású fedés lehet

• Kivéve toronyszerű építmény esetén, amikor jelen szabályzat 10. §. (10) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.


7.	Egyedi előírások
	—Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) b.) c.) és e.) pontjai szerint kiegészítendő;
	—Az övezet telkeinek, az elő-, oldal-és hátsókertek, valamint a kijelölt építési helyen kívül fennmaradt részét ligetes zöldfelületként kell kialakítani, jelen szabályzat 4. § (9) bekezdésében meghatározottak szerint.
	—Az övezetben a növényesítést lombos fákból, cserjékből és gyepfelületből álló őshonos növényállománnyal kell elvégezni a konkrét rendeltetés szerinti csoportban vagy sorokban kertészeti, illeszkedési terv alapján (ld. OTÉK 25. §, jelen rendelet 1. és 3. számú függeléke szerint).
	—Fásított parkolók felületét gyephezagos burkolattal kell kialakítani.
—Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva, vagy fából készülhetnek.	

8.	Sajátos jogintézmények
	8.1 Építési tilalom:-
	8.2 Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 096/1 hrsz.

8.3	Elővásárlási jog:-
------------	---------------------------

9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**(Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §)
- a.) **ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:**
 -Az övezet helyi védett természetvédelmi területe: az 530/3 hrsz-ú zöldterület;
 b.) **EGYÉB:** -

(4) Az

	Sz	5
	4,5	3000

jelű övezet közművezetékekkel sűrűn behálózott, gyepszinten zárt, ligetes zöldfelületek, melyek beépítésének helyét esetenként a közmű üzemeltető határozhatja meg, vagy zárhatja ki.

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** a helyi lakosság és a települést látogató turisták ellátását szolgáló, sportolási, vendéglátási, szociális illetve egészségügyi létesítmények épületei.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés b.) pontja szerint biztosítandó, továbbá légkabel nem létesíthető.

3. **A telekalakítás lehetőségei** Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A kialakítható telek | Legkisebb területe | K tartható vagy 3000 m ² |
| | Legkisebb utcai homlokvonala | K tartható vagy 100,0 m |

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja* | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület % |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| szabadon álló legyen | 5% | 80 % |

* Az övezetben építeni a terven jelölt földalatti vezetékek ill. kutak védőtávolságának érintetlenül hagyásával, továbbá az 5. sorban meghatározott elő-, oldal- és hátsóterek megtartásával lehet, az illetékes közmű üzemeltető(k) MOL vagy jogutódja(i) által meghatározott helyen.

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | | |
|--------------------------|---|------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| Épületek száma | Melléképítmények | (elő) kert | (oldal) kert | (hátsó) kert | |
| Több létesíthető | OTÉK 1. számú melléklet 54. pontja szerint: e.) f.) g.) h.) m.) | 12,0m | 12,0m | 12,0m | Szabadon álló |


6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**
- | Megengedett építménymagasság | Tetőzet és tető hajlásszöge | Magastető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
|-------------------------------------|---|--|---|
| 5,0 m • | Egységes építészeti együttes létesíthető. | 12,0 m | Cserép-, fém- üveg- vagy üveghatású fedés lehet |

• Kivéve toronyszerű építmény esetén, amikor jelen szabályzat 10. §. (10) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

7. **Egyedi előírások**
- Az építési engedélykérelem jelen rendelt 2. §. (1) bekezdés a.) b.) c.) d.) és e.) pontjai szerint kiegészítendő;
- Az övezet beépítetlen területeit a védőtávolságok felett legalább gyepesíteni kell, az azokon kívüli területek pedig cserjékből és gyepfelületekből álló növényállománnyal telepítendőek be.
- Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva, vagy fából készülhetnek.

8. **Sajátos jogintézmények**
- 8.1 **Építési tilalom:-**
- 8.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -**
- 8.3 **Elővásárlási jog:-**
9. **Vonatkozó védelmi kategóriák (Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §)**
- a.) **ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:**
Régészeti területek:
-A2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a következő ingatlanokat: 018/8-, 096/1 hrsz-okat;
-Régészeti érdekű terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 122-124, 125/1-, /2-, 126-127, 128/1, /2-, 129-131-, 134/1-, /2-, /3-, 137-142-, 144, 146-149-, 151-152-, 154-159-, 160/1-, /2-, /3-, 164/2-, 165-167-, 168-, 171-174-, 170-, 175-, 176-, 178-, 183-, 185-, 186-, 189, 190-, 192-210-, 212-, 213-, 215-216-, 228-, 230-, 235-, 237-, 241-, 242-, 243/1-, 254/1-, 255/1-, 255/2-, 262-, 263-, 269-, 271-, 275-, 276-, 279-, 280-281-, 286-, 290-295-, 298-303-, 306-310-, 312-314-, 316-, 317 hrsz-okat; (Ld.: 5. számú melléklet, 2. számú függelék),
b.) EGYÉB: Kilátásvédelmi szempontból érzékeny völgyek, beépítésüknél a tájba illesztésre fokozott figyelmet kell fordítani.

(5) A

	K/SZ	K/40
	K/7,5	K/3000

jelű különleges övezet, elsősorban települési szintű, település üzemeltetési, szolgáltató, karbantartó létesítmények elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (12) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** szennyvíztisztító telep, átemelő, hulladékudvar, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó,
3. **A telekalakítás lehetőségei** A kialakult telekméret tartható, új telek az alábbi paraméterek szerint alakítható.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható ill. 3000 m ² |
| | Legkisebb homlokvonala | K |
4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Szabadon álló | K vagy 40 % | 40/20 *% |

|| *Az övezet telkeinek burkolt felületei, a 20 %-ot nem haladhatják meg.

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|------------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| több létesíthető | K tartható ill.
12,0 m* | K tartható ill.
12,0* m | K tartható ill.
12,0 m* | Szabadon álló |

|| *Az övezet elő-, oldal- és hátsókertjeire beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld. jelen szabályzat 4. § (8) bekezdésében) .

28.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a magasető hajlásszöge	Magasető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
7,5 m	Környezetéhez illeszkedő szerkezet legyen.	max. 14,0 m	Szürke pala nem lehet

7. Egyedi előírások
<p>—Az építési engedélyezési dokumentáció jelen rendelet 2. §. (1) bekezdés a.) b.) c.) és e.) pontjai szerint kiegészítendő.</p> <p>—A szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettségről az üzemeltető gondoskodik.</p> <p>—Az övezet környezetének beépítése -</p> <ul style="list-style-type: none"> -a szennyvíztisztító OTÉK Függelék V. pontja szerinti rekonstrukciójának elvégzése után, -valamint a terv szerinti legalább 20 m-es védőtávolság –véderdő- kialakítása után lehetséges;

8. Sajátos jogintézmények:

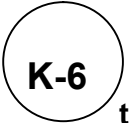
8.1	Építési tilalom: -
------------	---------------------------

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -
------------	---

8.3	Elővásárlási jog: -
------------	----------------------------

9. Vonatkozó védelmi kategóriák
<p>a.) Örökségvédelem szerint:-</p> <p>c.)Egyéb: Az övezet környezetében, a szabályozási terv szerinti véderdők kialakításáról a város vagy megbízottja (üzemeltető) gondoskodik.</p>

(6) A

	SZ	K tartható legfeljebb 300 m² új építés engedélyezhető
	K/5,0/9,5	K védendő, illetve terv szerint bővíthető

jelű különleges övezet, a település temetője számára kijelölt területek.

1.	Általános előírások								
	<p>— A temető folyamatos karbantartásáról önkormányzat gondoskodik.</p> <p>— A temető bővítési területét a szabályozási terv szerint biztosítani kell. A temető tényleges bővítéséig a jelenlegi vagy a terv szerinti használat folytatható, más célra nem változtatható.</p> <p>— A szabályozási terv szerinti fásított parkolók kialakításáról önkormányzat gondoskodik.</p>								
2.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Megengedett építménymagasság</th> <th>Tetőzet és a magasető hajlásszöge</th> <th>Magasető legnagyobb szélessége</th> <th>Tető héjazata közterületről látható oldalon</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>K/5,0 *m</td> <td>Környezetéhez illeszkedő szerkezet legyen.</td> <td>max. 14,0 m</td> <td>Cserép-, fém- és üvegfedés alkalmazható</td> </tr> </tbody> </table>	Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a magasető hajlásszöge	Magasető legnagyobb szélessége	Tető héjazata közterületről látható oldalon	K/5,0 *m	Környezetéhez illeszkedő szerkezet legyen.	max. 14,0 m	Cserép-, fém- és üvegfedés alkalmazható
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a magasető hajlásszöge	Magasető legnagyobb szélessége	Tető héjazata közterületről látható oldalon						
K/5,0 *m	Környezetéhez illeszkedő szerkezet legyen.	max. 14,0 m	Cserép-, fém- és üvegfedés alkalmazható						

* Egyházi épület, templom, kápolna esetén ettől el lehet térni (ld. Jelen szabályzat 10. §. (10) bek).

3.	Egyedi előírások
	—Építési engedélykérelem tartalma jelen szabályzat 2. §. (1) bek. a.) b.) c.) és e.) pontjai szerint kiegészítendő.

4.	Vonatkozó védelmi kategóriák
	a.) örökségvédelem szerint: - helyi védett egyedi tájértékei : temetői kökeresztek, Új utca 117/1 hrsz. (ld. 6. számú melléklet)
	b.) egyéb: A jelölt kötelező védőfásítások telepítése kiemelt önkormányzati feladat legyen.
5.	Sajátos jogintézmények:
5.1	Építési tilalom: -
5.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -
5.3	Elővásárlási jog: a temető terven jelölt bővítési területére önkormányzat számára elővásárlási jog jegyezendő be;

ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

10.§

- (1) Telekalakítás :
- a.) Az övezetre előírt legkisebb telekméretet el nem érő telkek esetében -
 — telekhatár-rendezés akkor engedélyezhető, ha a telekalakításban érintett telkek együttes nagysága nem csökken.
 — telekméret növekedést eredményező bármely telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az így megnövekedett nagyságú új telek mérete továbbra is az övezeti határérték alatt marad.
- b.) A fennmaradó telek esetében is be kell tartani a kialakítható telekre vonatkozó paramétereket.
- c.) Ha a kialakult telek mérete útszélesítés(közérdek) miatt csökkent és így az övezetre előírt legkisebb telekméretet már nem éri el, illetve nem osztható fel, a felosztás illetve a beépítés az eredeti telekméretre számítható.
- d.) Ahol a terv a tömbbelső feltárásának lehetőségét magánút létesítésével tartalmazza, a magánutat egy optimális nyomvonallal ábrázolja. Amennyiben az a telektulajdonosok szándékával nem egyezik, a nyomvonal értelemszerűen módosítható, de a magánutat legalább 6,0 m-es építési területtel kell kialakítani.
- e.) A terven jelölt tömbbelső feltárása, a magánút elmaradása esetén nyelestelkek kialakításával valósítható meg.
- f.) Ahol az övezeti előírásban a kialakítható telek legkisebb homlokvonala meghatározott, az minden esetben utcai homlokvonalra vonatkozik, kivéve:
 —nyelestelek, ahol a teleknyúlvány szélessége legalább 3,0 m (Ld. 3. számú melléklet),
 —zsákutca végén elhelyezkedő, legalább 3,0 m közterületi kapcsolattal rendelkező telek, valamint
 —szabálytalan telekforma esetén, amikor az átlagos telekszélességre vonatkozik.
- (2) Ha a település egyes részeit érintő kiszolgáló és lakóút, valamint a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges – kisajátítási eljárás nélkül, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv-ben szabályozottak szerint - a teleknek az út céljára szükséges részét az önkormányzat igénybe veheti és lejegyezheti. A lejegyzéshez az érdekeltek hozzájárulása nem szükséges. A lejegyzést a jegyző határozattal rendeli el. Másodfokon a megyei közigazgatási hivatal jár el.
- (3) Bármely övezetben a szabályozási tervben beültetési kötelezettség előírásával terhelt területen a beültetés elvégzése a használatba vételi engedély kiadásának feltétele.
- (4) Az állattartás szabályairól Gellénháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete „az állattartás szabályozásáról” szóló külön rendeletével rendelkezik.

- (5) Főfunkciót kiegészítő épületek, építmények -
- a főépülettel építészeti egységet alkotva, az oldal és hátsó telekhatártól az övezetre előírt oldalkert(ek) betartásával, a főépület takarásában helyezhetők el.
 - a főfunkciót kiegészítő épületek homlokzat-, illetve gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg, tömegarányaival annak tömegarányait kell követni.
 - Oldalhatáron álló beépítés esetén a főépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építhető.
 - Szabadon álló beépítés esetén a főépület takarásában helyezhető el, azzal építészeti egységet alkotva, az övezeti előírás szerint oldalkerteket tartva.
 - Ikresen csatlakozó beépítés esetén a főépülettel közös telekhatáron ikresen csatlakoztatva helyezhető el, ahhoz igazodó építészeti formában.
- (6) Előkert csak a kialakult állapot és az övezeti előírás szerint engedélyezhető. A 8,0 m-nél kisebb előkert esetén az épületek utcai homlokzatán erkély vagy loggia nem létesíthető. Előkertben a terepviszonyokat kihasználva támfalgarázs létesíthető.
- (7) Az új épületeket a természeti illetve az épített környezethez igazodóan, jellemzően magastetővel kell kialakítani.
- |Jellemzően magastetőnek számít az a tetőzet, ahol az épület vagy építmény bruttó alapterületének legalább 70 %-át magastető fedi, így terasz, torony stb. létesítése nem kizárt
- (8) Az övezeti előírásokban meghatározott magastető szélessége a magastető tetőidomainak legnagyobb fesztávolságát jelenti.
- (9) A tervezési terület bármely övezetében, a megengedett legnagyobb építménymagasságtól pozitív irányban akkor lehet eltérni, ha a város történeti múltját, híres személyiségét, bármilyen egyházi, kulturális nevezetességét őrző, jelen image-át hirdető, idegenforgalmi vonzerőt jelentő, stb. céllal torony, toronyszerű építmény létesítésének igénye merül fel. Ilyen esetben a helyi építési hatóság a tervezett ingatlan közvetlen szomszédját bemutató utcaképi fotómontázzsal egészíttesse ki az építési engedélykérelmet a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően. Ezt követően építési engedélyt kiadni a területi tervtanács szakvéleménye alapján lehet.
- (10) A tervezési terület beépítésre szánt területein föld alatti építmény létesíthető (pince, mélypince, mélygarázs), melynek nagysága az övezetre előírt beépítést legfeljebb 10 %-al haladhatja meg.
- (11) A tervezési terület beépítésre nem szánt területein – külterületen – látszó beton támfal, valamint tömör kerítés nem létesíthető. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET 11.§

- (1) A közutak számára a Sza-1 jelű, valamint a Sza-2 jelű szabályozási tervlapokon jelölt építési területeket biztosítani kell, amely területen a közművek (védőtávolságok és biztonsági övezetek betartásával) az MSZ 7487 szabvány szerint helyezhetők el. Az újonnan tervezett utakat a 7. számú melléklet szerinti mintakeresztszelvények alapján kell kialakítani.
- (2) A közművek kivételesen – szolgalmi joggal terheltén – magánterületen is átvezethetők.
- (3) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait be kell tartani. A biztonsági övezeteken, védőtávolságokon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető. Biztonsági övezetet érintő létesítmény építési engedélyezési terve csak a vezeték üzemeltetőjének előzetes írásbeli hozzájárulásával készíthető.
- (4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak a távlatban várható közművek számára is, a legkedvezőbb nyomvonalú fektetési helyet kell szabadon hagyni.

(5) A közlekedési területek körébe a következő közlekedési létesítmények tartoznak:

1. országos mellékút-összekötő út (7401.sz. ök. út)	Köu-1
2. gyűjtőút	Köu-2
3. fontosabb kiszolgáló utak	Köu-3
4. rövid kiszolgáló -, zsák -, vegyes-forgalmú utak	Köu-4
5. külterületi földút	Köu-5
6. gyalogosforgalmú út	Köu-6
7. kerékpárút	Köu-7
8. Közúti fásított parkoló	Köu-p

(6) A tervlapokon védőtávolsággal ábrázolt közlekedési nyomvonalak mentén bármilyen művelési ág változása, építés engedélyezés esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóság, a Zala Megyei Közlekedési Felügyelet véleményét.

(7) A tervezett közutak kiépítéséig, azok terven jelölt építési területein a jelenlegi művelési ág tartandó, a jelölt területeken új beépítés az út megvalósulásáig nem hozható létre.

(8) A közutak közterületnek minősülő építési területein minden esetben elhelyezhetők az OTÉK.

26. § (3) bekezdés 1. 2. 3. pontja szerinti építmények, valamint:

- a.) hirdető berendezések,
- b.) közúti közlekedés várakozóhelyei,
- c.) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- d.) szobor, díszkút,
- e.) távbeszélő fülke.

(9) A mezőgazdasági területek és szőlőhegyek utjait legalább 5 m szélességű építési terület biztosításával, legalább 3,0 m szilárd burkolatszélességgel kell kiépíteni.

§Szilárd burkolat legyen: terméskő-, kisköves-kiselemes-, de legalább talajstabilizációs szerkezetű,

(10) Útépítéskor, felújításkor vagy javításkor a felszint rendezni kell:

- a megbolygatott területeket a szabályozási terv szerinti felhasználásnak megfelelően kell rekultiválni, a rendezés a mindenkori kivitelező feladatköre kell legyen.
- a közutak építési területén húzódó fasorok védelméről a javító- ill. építőmunkát végzőknek kell gondoskodni, a védelem módjáról külön dokumentációt kell az engedélyeztetés során készíteni. (ld. 9. számú függelék)

(11) A szabályozási terv szerinti közterületi parkolók csak fásított kialakításúak lehetnek, ahol beépítés nem hozható létre. A parkoló területén a használatba vétel/adás feltétele, a fásítás elvégzése, mely csak kertépítészeti, illeszkedési tervben (ld. 1. és 3. számú függelék) meghatározott őshonos fa elegyekkel történhet.

(12) Az övezetben elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések megegyeznek a "A település zöldfelületi rendszere" című 12. §. (5) bekezdésében foglaltakkal.

(13) Vonatkozó védelmi kategóriák (Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §):

a.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:

A 2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a következő útvonalakat:

- a 615 hrsz-ú belterületi gyűjtőút –Petőfi Sándor utca –, a 004 hrsz-ú külterületi út vonalát;

A 4. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti a következő útvonalakat:

- a 436 hrsz-ú belterületi gyűjtőút –Táncsics Mihály utca –vonalát;

Régészeti érdekű terület érinti az övezet következő útvonalakat:

- a 388/1 hrsz-ú Kossuth Lajos utca belterületi szakaszát és az ahhoz közvetlenül kapcsolódó 02/2 hrsz-ú külterületi útszakaszt;

Helyi védett egyedi tájértékek:

- Úti kereszt, fa szerkezeten, Kossuth L. utca Petőfi Sándor utca kereszteződésében, a Kossuth L. utca 72. számú ingatlan sarkánál;
- kőkereszt, Széchenyi I. utcában, a Széchenyi I. utca 30. sz. előtt;
- kőkereszt, 094 hrsz-ú külterületi út mellett;

- kőkereszt, Budai hegyen, a 057 hrsz-ú külterületi út mellett;
- úti kereszt, fa szerkezeten, a Budai hegyen, az 1770 hrsz-ú földrészlet környezetében;
- Kút és építménye, Kossuth Lajos utca 27. szám előtt;
- olajkút, Fő tér 515/1 hrsz-on (ld.: 6. számú melléklet);

Helyi jelentőségű védett természeti érték: Olajbányász körút kettős platánsora;

A TELEPÜLÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZERE

12. §

- (1) A település zöldterületeit a tervlapok tüntetik fel.
- (2) A **Z-1** jelű övezetben az OTÉK 27.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti építmények helyezhetők el, a beépítettség 0 % lehet.
- (3) A **Z-2** jelű zöldterületeken legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhető(k) el épület(ek).
- (4) A **Z-2** jelű övezetben az OTÉK 27.§ (4) bekezdés a). b.) c.) pontja szerinti építmények létesíthetők. Elhelyezhetők továbbá hirdető, reklám, hirdetés, köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, szobor, diszkút, pihenő pad, távbeszélő fülke, fix árusító pavilon, illemhely, építményei létesíthetők.
- (5) A **Z-2** jelű zöldterületen kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:
- Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 6,0 m elő-, oldal-, és hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet.
 - A létesítendő építmény építménymagassága (H) legfeljebb 4,5 m lehet;
 - Az építmény közműellátása jelen rendelet 5. §. (2) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, továbbá légkabel nem létesíthető;
 - Építmény elhelyezése miatt fa kivágása nem engedélyezhető;
 - Az övezetben építési engedély tartalma kiegészítendő jelen rendelet 3.§ (1) bekezdés a.) b.) c.) és d.) pontja szerinti tartalommal.
- (6) A zöldterületek szakszerű kialakításáról és folyamatos karbantartásáról önkormányzat ill. a mindenkori tulajdonos vagy megbízott, bérlő, stb. gondoskodik (ld. még jelen rendelet 1. és 3. számú függelék).
- (7) A zöldterületek övezeteiben a sétautakat kiselemes térburkolattal lehet kialakítani vagy/és kőszegély között kavicsburkolatúak lehetnek.
- (8) A zöldterületek meglévő növényzetét, fasorokat, fa-csoportokat a környezetében végzett bármely építési tevékenység során meg kell óvni a káros hatásoktól, favédelmi terv alapján (ld. 9. számú függelék).

ERDŐTERÜLETEK

13. §

- (1) Gellénháza közigazgatási területén meglévő és telepítendő erdők rendeltetés szerint :
- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. védett ill. védelmi erdő | E _v |
| 2. gazdasági erdő | E _g |
| 3. turisztikai erdő | E _t |

A meglévő és a telepítendő erdők elsődleges rendeltetéseinek megállapítására az 1996. évi LIV. tv.II. fejezet 18. §. a, b, c, d, e pontja és a végrehajtására kiadott 29/1997. (IV.30.) FM rendelet 22. §. a, pont alkalmazásával az erdészeti hatóság jogosult.

- (2) A védelmi rendeltetésű erdőben épületet elhelyezni nem szabad.
- (3) A gazdasági rendeltetésű erdőben, legfeljebb 0,2 % beépítés akkor hozható létre, ha az erdő nagysága meghaladja a 10 ha-t, és 50 m-nél minden irányban szélesebb terjedelmű, továbbá:
- Azon a beépíthető erdőterületen, melynek nagysága a 10 ha többszörösét is meghaladja, a 0,2 %-os beépítés 10 ha-onként megbontva, külön-külön helyezhető el.
 - A kialakítható funkció az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági épület, az ott dolgozók ellátását, pihenését szolgáló szállás, ellátás lehet.

(4) A turisztikai rendeltetésű erdő, elsősorban a helyi lakosság, a helyben üdülő és kiránduló népesség pihenését, kikapcsolódását, testedzését szolgáló építmények elhelyezését szolgálja. A 10 ha-t meghaladó turisztikai erdőben 0,3 %-os beépítettséggel lehet, a látogatók ellátását szolgáló építményt, épületet létesíteni.

(5) Az erdőterületeken létesíthető építmények építménymagassága legfeljebb 4,5 m magas lehet. Az épületet magastetős kialakítással, tájba illeszkedő módon kell kialakítani. A tájba illeszkedést e rendelet 3. számú függeléke szerinti tartalommal elkészített kertépítészeti, illeszkedési terv alapján kell igazolni.

||Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld. Általános építészeti előírások 10.§ (8) bekezdés;

(5) Vonatkozó védelmi kategóriák (Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §):

ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:

2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti:

-az **E_t** jelű turisztikai rendeltetésű erdőterületen: a 096/1 hrsz-ú földrészlet terv szerinti területét;

Régészeti érdekű terület érinti:

-az **E_t** jelű turisztikai rendeltetésű erdőterületen: a 099/1 hrsz-ú földrészletet;

-az **E_v** jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen: a 0107/3 -, a 0117/1 -, a 02/3 hrsz-ú földrészleteket, valamint a 0113/2 - és 0116 hrsz-ú védelmi erdők terv szerinti részeit; (ld.: 5. számú melléklet)

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

14. §

(1)A mezőgazdasági területek a földhasználat szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

a.) Általános mezőgazdasági területekre, melyek alövezetei:

— **szántó -, szőlő -, gyümölcsművelésű** területek;

Má-1 jelű,

— **gyep, rét legelő felületek;**

Má-2 jelű,

b.) Kertgazdasági területek, melyek alövezetei:

— **Szőlő, gyümölcs, egyéb művelésű** területek;

Mk-1 jelű,

(2) A területeken bármely építmény létesítéséhez, létrehozásához és módosításához a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását az 1994. évi LV. tv. 70. § (2) bekezdése előírásainak értelmében be kell szerezni.

AZ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

15. §

(1) A **Má-1** jelű általános (árutermelési) mezőgazdasági rendeltetésű területeken elsősorban a növénytermesztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és – tárolás építményei helyezhetők el.

(2) Az övezet területén:

— a 2000 m²-t el nem érő teleknagyság esetében építményt elhelyezni nem szabad,

— a 2000 m² -t elérő vagy meghaladó teleknagyság esetén 3 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű gazdasági épület helyezhető el, terepszint alatti építmény építhető, jelen előírás 10. §. (11) bekezdése szerint.

— a 8000 m² -t elérő vagy meghaladó nagyság esetén 3%-os beépítettséggel, egy gazdasági épület, és lakóépület helyezhető el OTÉK. 29.§.(4) bekezdése szerinti megosztásban.

(3) A **Má-2 jelű** gyepművelési ágban nyilvántartott területeken a 6000 m²-t meghaladó nagyság esetén 2 %-os beépítettséggel, egy gazdasági épület helyezhető el, terepszint alatti létesítmény nem létesíthető.

(4) Az általános mezőgazdasági területek **Má-1 jelű** övezetein több önálló telekből az OTÉK 1. számú melléklete 55/A pontja szerint birtoktest alakítható ki. A birtoktesthez tartozó összes telek

34.

területe után számított 3 %-os beépítettség legalább egy 10000 m² teleknagyságot meghaladó birtokközponton hozható létre. A birtokközpont telkén a beépítettség a 20 %-ot nem haladhatja meg.

(5) Az általános mezőgazdasági területek **Má-2 jelű** övezetein birtokközpont telke nem létesíthető.

- (6) A kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:
- Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 8,0 m elő-, oldal-, és hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet;
 - A létesítendő építmény építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet;
 - Építési engedély kiadásának feltétele, jelen rendelet 5. § (2) bekezdés b.) pontja szerint meghatározott részleges közművesítettség biztosítása.
 - Az övezetben építési engedély tartalmát jelen rendelet 2. §. (1) bekezdés a.) b.) c.) pontjai, esetenként d.) szerint ki kell egészíteni.

(7) Vonatkozó védelmi kategóriák (Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §):


ÖRÖKSÉGVÉDELEM SZERINT:

az 1. és 2. számú nyilvántartott régészeti lelőhely érinti:

-a Má-2 jelű, 021/1 hrsz-ú gyepterületet; (ld.: 5. számú melléklet)

KERTGAZDASÁGI TERÜLETEK

16.§

	K(O/Sz)/Sz/O	K(4-2)/3
	K/4,5/6,5	K/2000

jelű szőlőhegyi övezetek elsősorban a hagyományos szőlő-gyümölcs művelésű területek, melyek a hagyományos szőlő- és gyümölcsstermeléssel és feldolgozással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (12) bekezdés

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** elsősorban a szőlő- és gyümölcsstermeléssel és feldolgozással, borászattal kapcsolatos építmények, valamint a területet látogatók ellátását szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, szolgáltató, kereskedelmi, egyházi épületek, kivételesen* a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló lakások.

|| • Kivételesen épület csak 4000 m²-t meghaladó teleknagyság esetén engedélyezhető.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5. §. (2) bekezdés b.) pontja szerint biztosítandó, kivéve ha borászati üzem létesül, akkor a.) pontja szerint. Az övezetben vízrendezési terv alapján a felszíni vizeket el kell vezetni*.

|| • vízrendezési tanulmánytervet Önkormányzat elkészítteti a jóváhagyó rendeletben meghatározott időpontra .

3.

A telekalakítás lehetőségei	Az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.		
	A kialakítható telek	Legkisebb területe	K tartható ill. 2000 m ²
		Legkisebb utcai homlokvonala	K tartható* ill. 16,0 m

|| • —Ha a kialakult telekszélesség <9,0 m, a telek nem beépíthető;

4.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett	
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %
Kialakult szabadon álló ill. oldalhatáron álló beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen kivételesen* oldalhatáron álló is engedélyezhető.	< 800 m ² - 0%**,
	800 ≤ 2000 m ² - 4%*, de max. 60m ²
	2000 ≤ 4000 m ² - 3%, de max. 80 m ²
	> 4000 m ² - 2%, de max. 120 m ² ***

|| • Oldalhatáron álló beépítés akkor engedélyezhető, ha a kialakult telekszélesség <18,0 m, de >9,0 m.

|| •• Földpince létesítésére vonatkozó előírást, jelen szabályzat 11 § (11) bekezdése tartalmazza.

*** A >10000 m² nagyságú teleken birtokközpont létesíthető OTÉK 29. §. (5) és (6) bekezdése szerint.

* A táblázat csillaggal jelölt adata OTÉK-ban foglalt értéktől megengedőbb értékek, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta.

5.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsó kert	
<2000 m ² teleknagyság esetén: egy épület	K tartható vagy 8,0 m	K***/3,0 m	← 12,0 m	Szabadon álló Oldalhatáron álló
>2000 m ² teleknagyság esetén: több épület is épület létesíthető*		K***/6,0 m		

• Borház építése esetén a tároló tornyok földbe süllyesztve létesíthetők, vagy az előírt építménymagasság betartásával épületbe helyezendők el.

••—Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítés esetén, saroktelken) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen.

—Ha a kialakult oldalkert bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítés esetén, saroktelken) < 3,0 m, akkor a tényleges építménymagasságból, OTÉK 36. §. (2) bekezdése alapján meghatározható érték fele tartható.

—Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél < 6,0 m, akkor a tényleges építménymagasságból, OTÉK 36. §. (2) bekezdése alapján meghatározható érték tartható.

—Ha a kialakult oldalkert bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítés esetén, saroktelken) kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság fele, oldalhatáron álló beépítésnél kisebb mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság, ott minden esetben az építési engedélyezés során be kell szerezni a tűvédelmi szakhatóság véleményét.

* Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítés esetén, saroktelken) a < 3,0 m-es kialakult oldalkert, oldalhatáron álló beépítésnél a < 6,0 m-es kialakult oldalkert az OTÉK-ban foglalt határértékénél megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 449/2006 számú szakvéleményében megadta.

6.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
K tartható, új épület esetén legfeljebb 4,5/6,5 m* lehet	A környezetébe illeszkedő jellemzően magastető** lehet,	16,0 m	Szürke pala nem lehet

• — Az épület homlokzatmagasságának egyetlen pontja sem lehet nagyobb mint 6,5 m.

—Borászati üzem létesítése esetén látszó fémtartályok nem létesíthetők (az építménymagasság ez esetben is tartandó).

•• Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld. jelen szabályzat 10.§. (10) bekezdésében.

7.

Egyedi előírások
—Építési engedélykérelem tartalma jelen szabályzat 3.§. (1) bek. a.) c.) d.) pontjai, esetenként b.) pontjai szerint kiegészítendő. —Minden építés feltétele: ■ az elhagyott, rossz állagú épületek felmérése, állapot meghatározása, szükséges teendők összefoglalása ; ■ legalább egy egységnyi területre (egy-egy tömbre) kiterjedő, -vízrendezési tanulmányterv elkészítése,

8.

Sajátos jogintézmények	
8.1	Építési tilalom:-
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:-

8.3	Elővásárlási jog:-
------------	---------------------------

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák (Ld. III. Fejezet, Értékvédelem, Integrált örökségvédelem 20. §) Örökségvédelem szerint: a.) KULTURTÖRTÉNETI ÉRTÉKEK: -Helyi védett épületek az övezetben: pince-présház, Budai hegy 1749 hrsz; pince-présház, Budai hegy 1756 hrsz; pince-présház, Budai hegy 1661 hrsz; b.) TERMÉSZETI ÉRTÉKEK: a domboldalak beépítése a kilátásvédelmi adottságok és a tájkarakter megőrzése miatt fokozott figyelmet igényel, csak illeszkedő épület, építmény létesíthető, amit kertépítészeti-illeszkedési tervvel igazolni kell (ld. 3. számú függelék). c.) EGYÉB: -
-----------	---

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

17. §

- (1) A tervezési terület vízgazdálkodási területeit a tervlap tünteti fel, melyek:
 - a.) V-1 jellel ellátott tómeder,
 - b.) V-2 jellel ellátott csatorna, árok, vízfolyás,
- (2) A vízfolyások folyamatos karbantartásáról, tisztításáról gondoskodni kell. Az övezetben a vízkárelhárítási építményeken túl, gyalogos hidak építése engedélyezhető.
- (3) Tó létesítése vízjogi engedélyhez kötött tevékenység.
- (4) A tó kialakításánál és a vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:
 - a.) az élőhelyek védelmére,
 - b.) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen, beton meder kialakítás nem megengedhető a vízparti területeken.
- (5) Külterületen a partszabályozási vonaltól legalább 50 m-es távolságig beépítetlen, vízgazdálkodási területek biztosítandók, melyben gyalogos sétány alakítható ki.
- (6) A parti élővilág védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérzónáit kevésbé sértő, úszóponton jellegű, csak a horgászok által használatos műtárgyak (pl. csónakkikötő, stég) helyezhetők el.

KÖZTERÜLETEK

18. §

- (1) Gellénháza közigazgatási területén található közterületeit rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához az önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat, építési tevékenységgel összefügg, úgy a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat, amennyiben más törvény vagy rendelet ezt nem zárja ki, az alábbi lehet:
 - a.) hirdető, reklám berendezés-,
 - b.) fix árusító pavilon-,
 - c.) közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek-,
 - d.) illemhely építménye-,
 - e.) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak-,
 - f.) szobor, diszkút, pihenő pad-,
 - g.) távbeszélő fülke elhelyezése.

- (5) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:
- árusító pavilon legfeljebb 15 m² alapterülettel, legfeljebb 3,00 m építménymagassággal, magastetős kialakításban létesíthető,
 - a közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek az egész településben egységes kialakításúak lehetnek,
 - az építmények közműellátása csak földkábelrel történhet,
 - közterületen építmény elhelyezés miatt fa kivágás nem engedélyezhető.
- (6) A szabályozási terv újonnan kialakítandó közterületei:
- közutak,
 - gyalogos, kerékpáros utak,
 - közparkok,
- (7) A közterületen lévő fák, fasorok csonkolása vagy kivágása csak akkor engedélyezhető, ha -
- a fa egészségi állapota,
 - a baleset-elhárítás,
 - vagy közegészségügyi szempontok azt elkerülhetetlenül szükségessé teszik.
- (8) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, használatának egyéb feltételeit, a használat díját a közterület tulajdonosa külön rendeletben szabályozza.

III. Fejezet ÉRTÉKVÉDELEM Integrált örökségvédelem 19.§

(1) Gellénháza természetvédelmi és kultúrtörténeti értékeit, azok határait a Sza-1-Sza-4 jelű tervlapok tüntetik fel, melyek a következők:

a.) régészeti területek határa.	-R-
b.) régészeti érdekű terület határa	-R-
c.) műemlékké nyilvánítandó épület	M
d.) műemlék védett környezetének határa,	-Mk-
e.) helyi védett épület	HV
f.) helyi jelentőségű megőrzendő épület, épületrészlet	HM
g.) kiemelt településképi részlet	-KT-
h.) helyi jelentőségű természetvédelmi terület	-ht-
i.) egyedi tájérték	T
j.) helyi jelentőségű védett természeti érték	○

(2) A szabályozási tervlapok külön számmal Gellénháza ismert régészeti lelőhelyeit jelölik. Jelen szabályzat övezetenként tartalmazza a lelőhellyel érintett ingatlanokat helyrajzi számok szerint. A 5. számú melléklet pedig a régészeti lelőhelyek összesített listáját tartalmazza.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden 30 cm-t meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatást csak a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint lehet végezni (ld. jelen szabályzat 2. §. (1) bekezdés d.) pontját).

(4) Az érintett ingatlanokon minden eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Igazgatási és Hatósági Igazgatóság Regionális Irodájának a szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(5) A régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Igazgatási és Hatósági Igazgatóság Regionális Irodájának a véleményét.

(6) A település közigazgatási területén bárhol – a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti leletek vagy régészeti objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni és értesíteni kell a Baranya Megyei múzeumok Igazgatóságát és a KÖH-t.

(7) Gellénháza műemlékké nyilvánítandó épülete a Kossuth Lajos utca 72. számú 574 hrsz-ú lakóingatlan.

(8) Az országosan védett műemlék műemléki környezetét a szabályozási terv határvonallal feltüntetik, a 4. számú függelék pedig az érintett ingatlanokat tartalmazza.

(9) Az országosan védett épület és annak műemléki környezete esetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint kell eljárni.

(10) Az országos védelem elmaradása esetén az épület és annak terven jelölt műemléki környezete helyi védettség alá kerül.

(11) A település sajátos építészeti karakterének megőrzése illetve visszaállítása érdekében a terv helyi védett épületeket határoz meg, melyeket a szabályozási tervek tüntetnek fel, a 5. számú függelék pedig cím és hrsz. szerint összefoglalást tartalmaz.

(12) A helyi védett épületek teljes bontása csak nagyon indokolt esetben, akkor engedélyezhető, ha az épület életveszélyes és műszaki állagbiztosítása másképpen nem lehetséges. Ezt a tényt statikai szakvéleménnyel kell alátámasztani.

(13) A helyi védett épületek, építmények esetében engedélyezési eljárást lefolytatni, engedélyt kiadni, a következőképpen lehet:

- a.) a helyi védett épületek esetén az építésügyi hatósági engedély megkérése előtt, az építészeti és településképi követelmények előzetes tisztázása céljából elvi építési engedélyt kell kérni (két lépcsős engedélyeztetés);
- b.) a benyújtott tervek alapján az építésügyi hatóság elrendelheti, hogy az elvi dokumentációhoz az építészeti és településképi követelmények előzetes tisztázása céljából be kell szerezni a megyei főépítész szakmai véleményét.
- c.) A megyei főépítész szakmai véleménye alapján az elvi építési engedélyezési dokumentáció szükség szerint kiegészítendő az épület(ek) történeti kutatását leíró tervanyaggal;
- d.) a kialakult épület eredeti állapot szerint rekonstruálandó, régi fotók ill. falkutatás alapján a homlokzati részletek is visszaállítandók.
- e.) a homlokzatokon látszó műanyag-nyílások, redőnyök nem létesíthetők. A homlokzat vakolt meszelt felületű legyen. Az elvi építési engedélyhez színterv és legalább két-két szomszédot bemutató utcakép vagy fotómontázs is készítenendő;

(14) A helyi védett épültre vonatkozó építési engedélykérelemhez minden esetben be kell szerezni a megyei főépítész szakmai véleményét (ld.: jelen szabályzat 3.§. (1) bekezdés b.) pontja).

(15) A település sajátos építészeti karakterének megőrzése érdekében a terv helyi jelentőségű megőrzendő épületeket, épületrészleteket határoz meg (ld. 5. számú függelék);

(16) A helyi jelentőségű megőrzendő épületek és épületrészletek lehetőség szerint megtartandók, rekonstrukciójuk az eredeti állapotnak megfelelően végzendő, régi fotók alapján a homlokzati részletek visszaállításával, a következők figyelembe vételével:

- bontás esetén „az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről” szóló 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9. § e.) pontja kiegészítendő;
- legalább m=1:100-as méretarányú udvari homlokzattal(okkal);
- eredeti portát bemutató archív felvétellel, rajzzal, stb.

(17) A településközpont egyedi építészeti karakterének kialakítása érdekében, a terven jelölt kiemelt településképi részletekkel kapcsolatban, jelen rendelet 2. § (1) bekezdés b.) pontja szerint kell eljárni;

(18) A település egyedi építészeti karakterének megőrzése érdekében a 7. számú függelék szerinti hagyományos építészeti arányok a kiemelt településképi részletek esetén, a helyi védett épületeken, valamint a helyi jelentőségű megőrzendő épületek és épületrészletek esetén betartandók, egyéb területeken követésük javasolt.

(19) A hagyományos szerves beépítés mintájára a 6. számú függelék beépítési mintákat mutat be a mindkét oldalon álló /zártsonú/ beépítés létrehozására, mely elsősorban az Lf-2 jelű övezetben követendő.

(20) A tervezési terület helyi jelentőségű természetvédelmi területét, egyedi tájértékeit, helyi jelentőségű védett természeti értékeit a tervlapok ábrázolják, a 6. számú melléklet és a 8. számú függelék pedig, összefoglalót tartalmaz.

IV. Fejezet
A KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZET VÉDELME
ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK
20. §

(1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

|| *Jelenleg: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.*

(2) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

|| *Jelenleg: 1994. évi LV. törvény 70.§-a szerint.*

(3) 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.

|| *Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet, vagy a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.*

(4) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítéséig a meglévő övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

|| *Jelenleg: A felszín alatti vizek védelméről szóló 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, módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.*

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

|| *Jelenleg: A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.*

(6) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

|| *Jelenleg: A vízügyi követelményeket a 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet tartalmazza.*

(7) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

|| *Jelenleg: A követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.*

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

|| *Jelenleg: A levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a szerint.*

(9) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

|| *Jelenleg: A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.*

(10) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

|| *Jelenleg: A hulladék-gazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.*

KÖRNYEZETTERHELÉSI HATÁRÉRTÉKEK

21. §

(1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

Jelenleg: 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 4/2004. (IV.7.) KvVM-ESZCSM-FVM együttes rendelettel 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.

(2) Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

Jelenleg: 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 szerint.

(3) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

Jelenleg: Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

(4) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

(5) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

(6) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

SPECIÁLIS ELJÁRÁSI SZABÁLYOK

22. §

(1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

Jelenleg: az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet tartalmazza.

(2) A “környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

||Jelenleg: A “környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek” körét a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza.

(3) Gellénháza a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet.

||Jelenleg: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.

(4) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

||Jelenleg: az 1996. évi LIV. törvény és a 29/1997. (IV.30.) FM rendelet szerint.

(5) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.

||Jelenleg: a “telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.

(6) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

||Jelenleg: az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a.

(7) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

||Jelenleg: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint.

(8) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a “jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.

||Jelenleg: a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.

(9) Gellénháza településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.

(10) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

||Jelenleg: 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.

42.

(11) Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

|| *Jelenleg: az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.*

(12) Gondoskodni kell a településen keletkező kommunális szennyvíz, szennyvíziszap elhelyezéséről. Kommunális szennyvíz, szennyvíziszap, egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő elhelyezése a talajvédelmi hatóságok engedélyével lehetséges.

|| *Jelenleg: az 1994. évi LV. törvény 66.§-ának előírásai, illetve a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről szóló 23/2003. (XII.29.) KvVM rendelet szerint.*

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. §

Ez a rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti Gellénháza község szabályozási előírásairól szóló 7/1991. számú Ök. számú rendelete és e rendeletet többször módosító következő rendeletei:

-3/1996.(III.6) számú ök. rendelet, 10/1996.(XI.26.) számú ök. rendelet, 3/2001. (III.13.) számú ök. rendelet, 8/2001.(VIII.17.) számú ök. rendelet, 4/2002. (V.8.) számú ök. rendelet, 16/2002. (XI.17.) számú ök. rendelet, 4/2004. (II.17.) számú ök. rendelet, 6/2004. (III.16.) számú ök. rendelet.

Jelen rendeletet a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Gellénháza , 2007. november 15.

.....
Gellén Endre
polgármester

.....
dr. Szemes Róbert
körjegyző

Kihirdetve: 2007. november 19.

.....
Gellén Endre
polgármester

.....
dr. Szemes Róbert
körjegyző

Mellékeletek:

1. számú melléklet

Sugárzás céljára is felhasználni kívánt antenna létesítése

Sugárzás céljára is felhasználni kívánt antenna létesítése esetén a Honvéd Vezérkar Hadműveleti Főcsoportfőnökségéhez benyújtandó kérelem tartalmazza:

- az antenna(ák) pontos földrajzi koordinátáit, helyszínrajzát,
- az antenna(ák) típusát,
- az antenna(ák) horizontális és vertikális síkú karakterisztika térképét,
- az antenna(ák) telepítés utáni sugárzási irányát,
- az adó típusát, teljesítményét,
- az adó frekvencia tartományát, üzemmódját (Modulációs mód),
- a sugározni kívánt frekvenciát, vagy frekvencia tartományt,

2. számú melléklet

Hátsókeret méretének meghatározása:

-Ha $TH \leq 40$ m akkor HK legalább 6,0 m (vagy legalább a megengedett legnagyobb építménymagasság)

Ha 40 m < $TH \leq 60$ m akkor HK legalább 12,0 m,

Ha 60 m < $TH \leq 80$ m akkor HK legalább 18,0 m,

Ha 80 m < $TH \leq 100$ m akkor HK legalább 24,0 m,

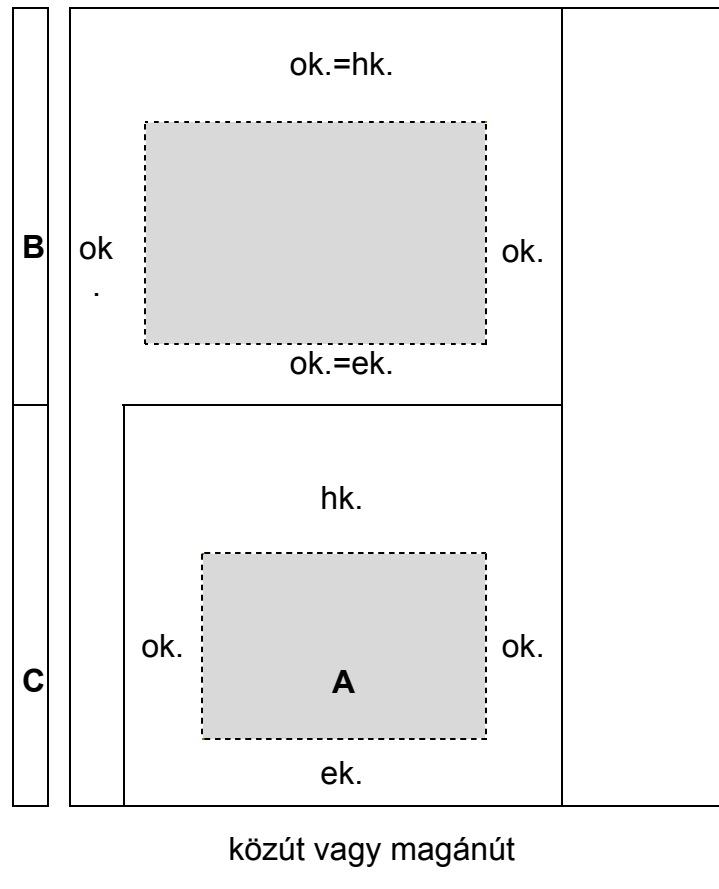
Ha $TH \geq 100$ m akkor az építési hely legfeljebb 50,0 m mély.

44.

3. számú melléklet

A nyúlványos (nyeles) telek elrendezése

Nyúlványos (nyeles) telken legalább egy kertenél az övezetre meghatározott hátsókert, egy kertenél pedig az előkert méretét kell biztosítani.



- A.** visszamaradó telek,
- B.** nyúlványos telek
- C.** telek nyúlvány
- ok. oldalkert
- hk. hátsókert
- ek. előkert

- telekhatár
- építési határvonal
- építési hely

4. számú melléklet

Hézagosan zártorú összeépítésről két, legalább kétszintes épület között, legalább 3,0 m szélességű, a földszintek padlósíkját meg nem haladó, de legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, sík tetőszerkezettel fedett építményrész építése esetén beszélünk.

5. számú melléklet

Régészeti lelőhelyel érintett ingatlanok listája övezetenként:

1.) számú régészeti lelőhely érinti:

Má-2 jelű, 021/1 hrsz-ú gyepterületet;

2.) számú régészeti lelőhely érinti:

Lke-2 jelű övezetben: 579-583-, 607-614 hrsz-okat;

Lf-1 jelű övezetben: 616/4-, ./5-, 617/1-, ./2-, ./3-, 618-, 619-, 702-704 hrsz-okat ;

K-4_{zf} jelű övezetben: 018/8-, 096/1 hrsz-okat;

3.)számú régészeti lelőhely érinti:

Má-2 jelű, 021/1 hrsz-ú gyepterületet;

4.) számú régészeti lelőhely érinti:

Lf-1 jelű övezetben: 424-, 425-, 426-, 427/1-, 429-, 702-, 705 hrsz-okat;

Régészeti érdekű terület érinti:

Lf-1 jelű övezetben: 239-, 238-, 628-, 626/2-, 627/2-, 629/2-, 630/1-, /2-, 631-, 632-, 633/2-, 634-, 635-, 637-, 638/2-, 639-646-, 647/1-, /2-, 648/1-, /2-, 649-651-, 652/1-, /2, 653-656-, 657/1-, /2-, 658-664 hrsz-okat;

Lf-2 jelű övezetben: 121-, 135-, 136-, 140-, 141-, 147-, 181-182-, 187-188-, 192-, 197-200-, 203-205-, 208-209-, 214-220-, 228-230-, 235-, 237-, 241-, 637-, 638//2-, 639-646-, 647/1-, /2-, 648/1-, /2-, 649-651-, 652/1-, /2-, 653-656-, 657/1-,/2-, 658-664 hrsz-okat ;

K_{o,sp,v,sz} jelű övezetben: 0107/10 hrsz-ot;

K-4_{zf} jelű övezetben: 122-124, 125/1-, /2-, 126-127, 128/1, /2-, 129-131-, 134/1-, /2-, /3-, 137-142-, 144, 146-149-, 151-152-, 154-159-, 160/1-, /2-, /3-, 164/2-, 165-167-, 168-, 171-174-, 170-, 175-, 176-, 178-, 183-, 185-, 186-, 189, 190-, 192-210-, 212-, 213-, 215-216-, 228-, 230-, 235-, 237-, 241-, 242-, 243/1-, 254/1-, 255/1-, 255/2-, 262-, 263-, 269-,271-,275-, 276-,279-, 280-281-, 286-, 290-295-, 298-303-, 306-310-, 312-314-, 316-, 317 hrsz-okat;

E_t jelű turisztikai rendeltetésű erdőterületen: a 099/1 hrsz-ú földrészletet;

E_v jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen: a 0107/3 -, a 0117/1 -, a 02/3 hrsz-ú földrészleteket, valamint a 0113/2 - és 0116 hrsz-ú védelmi erdők terv szerinti részeit;

6. számú melléklet**Helyi védett egyedi tájértékek: közterületi ill. útszéli kereszték, szobrok, sajátos értékek:**

-temetői kőkeresztek, Új utca 117/1 hrsz.

-kőkereszt, Kossuth L. u. 8. előkertjében, 538 hrsz-on;

-kőkereszt, Kossuth L. u. 87. templomkertben, 196 hrsz-on;

-kőkereszt, Kossuth L. u. 94. előkertjében, 640 hrsz-on;

-kőkereszt, Széchenyi I. u. 25. előkertjében, 497/1 hrsz-on;

-kőkereszt, Széchenyi I. utcában, a Széchenyi I. utca 30. sz. előtt;

-úti kereszt, fa szerkezeten, a Kossuth L. utca Petőfi Sándor utca kereszteződésében, a Kossuth L. utca 72. számú ingatlan sarkánál,

-kőkereszt, 094 hrsz-ú külterületi út mellett;

-kőkereszt, a Budai hegyen, a 057 hrsz-ú külterületi út mellett;

-úti kereszt, fa szerkezeten, a Budai hegyen, az 1770 hrsz-ú földrészlet környezetében;

-emlékmű, Széchenyi I. utca 2-4. sarkán;

-emlékmű, Kossuth L. u. 87. templomkertben, 196 hrsz-on;

-kút és építménye, Kossuth Lajos utca 27. szám előtt;

-kút és építménye, Kossuth Lajos utca 11. szám udvarában;

-kút és építménye, a Kossuth Lajos utca 42. szám udvarában;

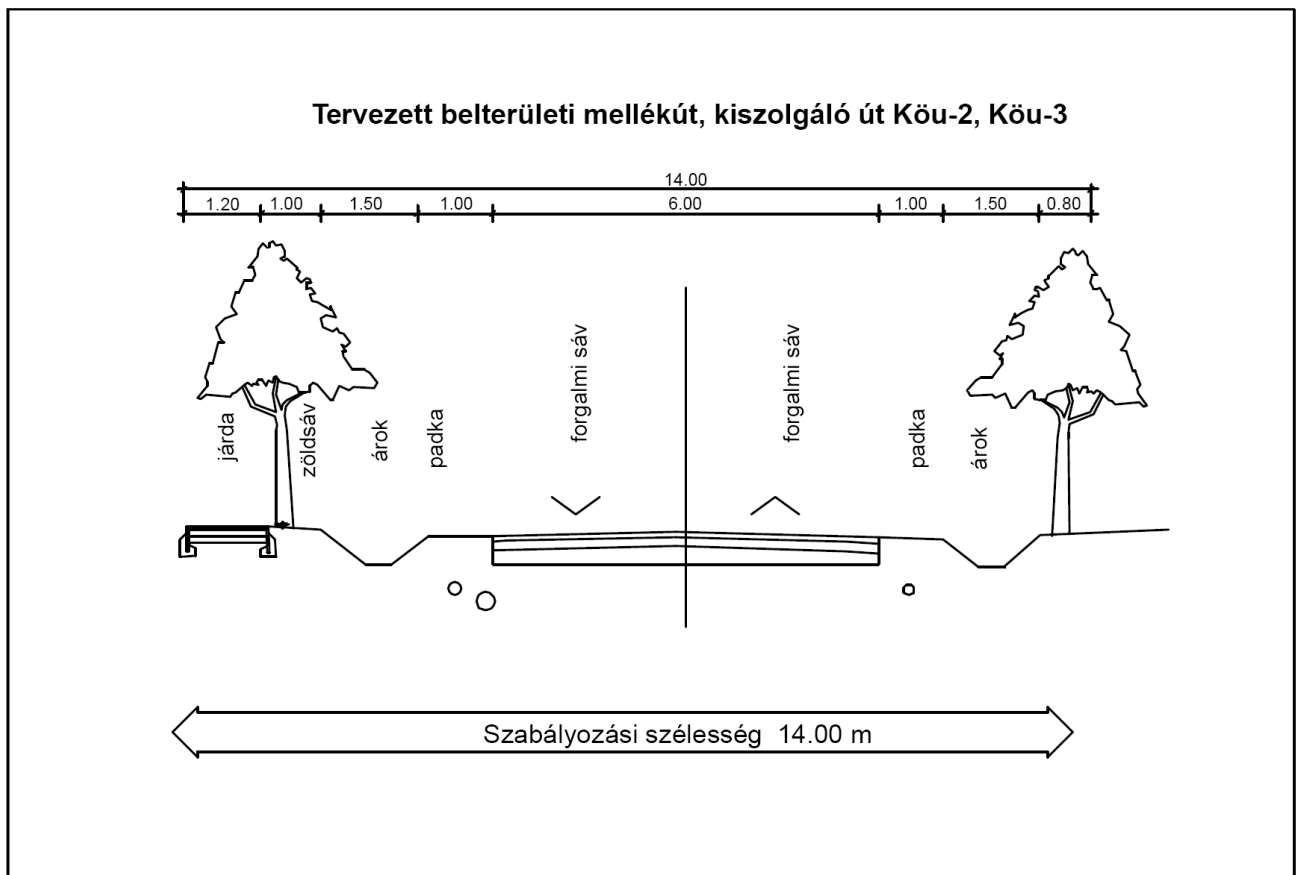
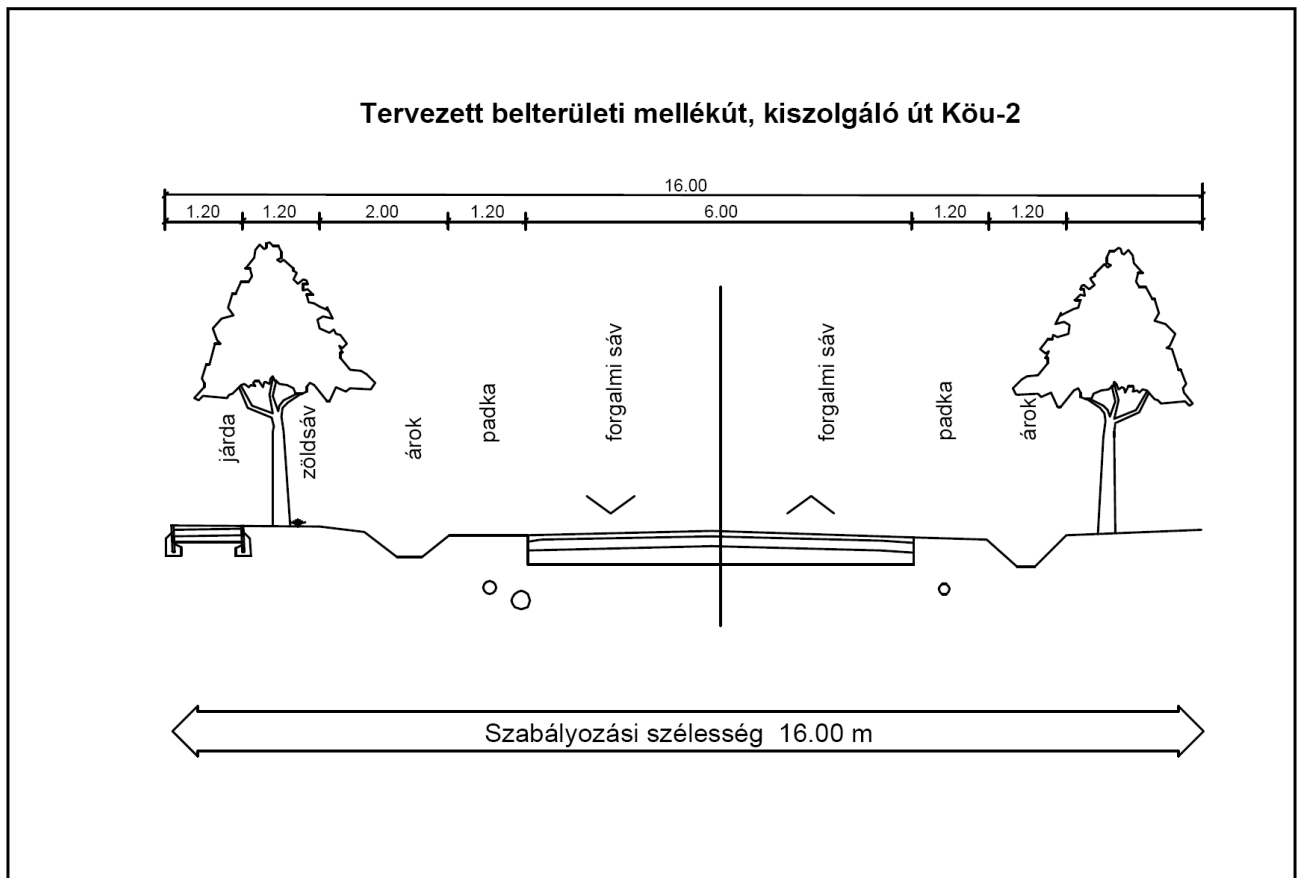
-kút és építménye, a Kossuth Lajos utca 96. szám udvarában;

-kút és építménye, a Széchenyi I. utca 9. szám udvarában;

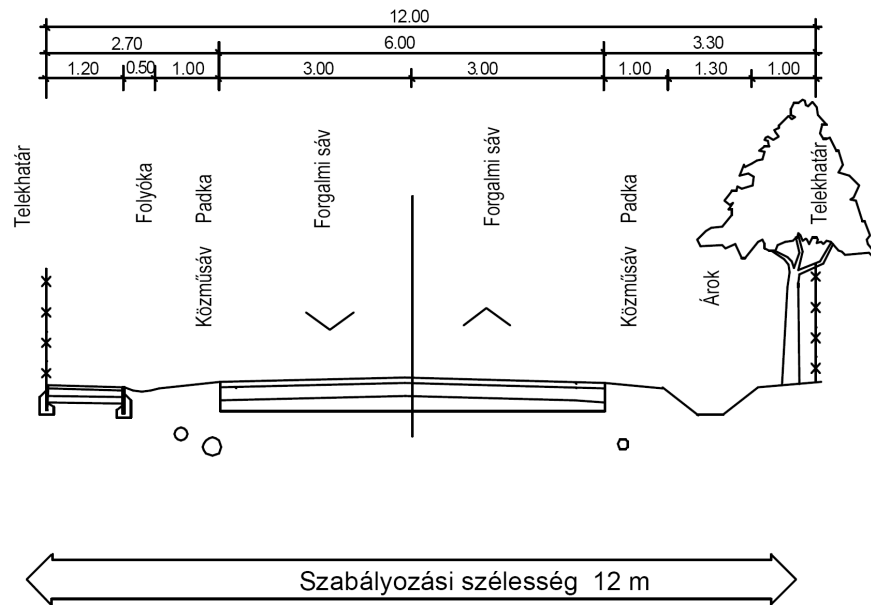
-olajkút, Fő tér 515/1 hrsz-on;

46.

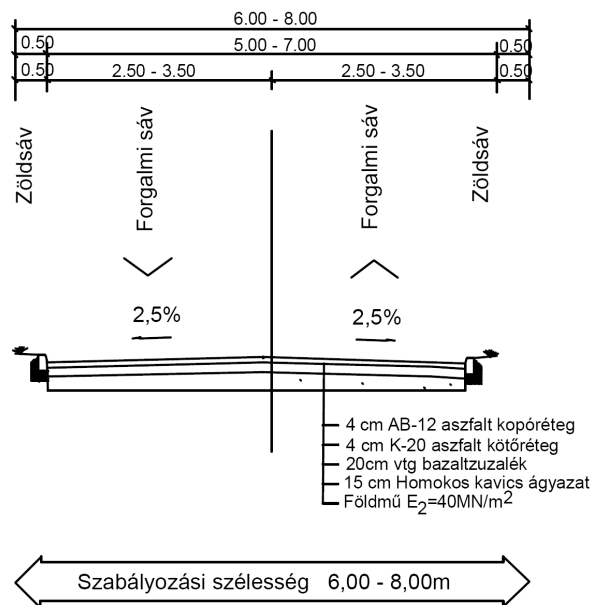
7. számú melléklet
Út mintakeresztmetszvények



Tervezett belterületi mellékút, kiszolgáló út Köu-3



Rövid kiszolgáló-, zsák-, vegyes forgalmú és magán út Köu-4



Függelékek

1. számú függelék

Növényalkalmazás elvei:

1. A faj kiválasztás szempontjai:

- a). ökológiai- fitocönológiai elv: megközelítően azonos ökológiai viszonyok közül származó növények általában harmonikus egységet alkotnak;
- b). műemléki elv: a történeti hagyománnyal rendelkező udvar, utca, tér, kert történeti jellegéhez igazodó, azt hangsúlyozó fajok alkalmazása;
- c). funkcióelve: az udvar, utca, tér, kert jelenlegi használatához alkalmazkodó, azt elősegítő vagy legalább az nem akadályozó kiültetés, tekintettel bizonyos intézmények speciális igényeire;
- d). bizonyos un. Karakterfajok használata ismétlődéssel;
- e) fenntartási szempontok: a fenntartás intenzitásához, szakmai felkészültségéhez, színvonalához, anyagi lehetőségeihez való alkalmazkodás.

2. számú függelék

Régészeti lelőhelyek és azok leírása:

1. Gellénháza-Városrét

(Őskor, (újkőkor, rézkor) telep)

(Római kor)

(Árpád-kor, telep)

(Későközépkor, telep)

(megj.: Védendő érintett területek hrsz.: 021/1, 047, 033)

Adattár: GM 1463-1990, GM 1799-1994, GM 2119-1998

Ásatások: 1990-1996. dr. Horváth László András - dr. H. Simon Katalin

2. Gellénháza-Budai-szer I.

(Őskor, (újkőkor) telep)

(megj.: Védendő érintett területek hrsz: 579, 580, 581, 582, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5, 617/1, 617/2, 617/3, 618, 619, 620)

Adattár: GM 1529-1991

3. Gellénháza-Budai-szer II.

(Őskor, (Újkőkor, rézkor, bronzkor) telep)

(Árpád-kor, telep)

(megj.: Védendő érintett területek hrsz: 021/1)

Adattár: GM 1529-1991, GM 2094-1998, GM 2120-1998

Ásatás: 1997. dr. Horváth László András- dr. H. Simon Katalin

4. Gellénháza-Táncsics utca

(Őskor, (rézkor) telep)

(megj.: Védendő érintett területek hrsz: 425, 426, 427/1, 429, 702, 703, 704)

3. számú függelék

Kertépítészeti, illeszkedési terv tartalmazza a 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5. §-ban foglaltakon túl:

- a.) a jelen állapot felvételét (geodéziai felmérés min. 0,5 m-es szintvonalakkal, meglévő növényzet helyének, fajának, stb. meghatározásával.);
- b.) a tervezett új domborzati viszonyokat bemutató tereprendezési munkákat szintvonalas ábrázolással, esetleg létesítendő dombok szerkezetét, metszeteit;
- c.) tó létesítése esetén metszeteket, partkialakítás módjait, vízjogi engedélyt;
- d.) funkcionális egységeket;
- e.) épített elemeket (támfal, kerítés, burkolatok, lépcsők stb.) anyaguk és jellemző szintmagasságaik feltüntetésével, legalább m= 1:50-es méretarányban;
- f.) meglévő és tervezett épületeket tetőidommal, szintszámmal, bejáratokkal (gyalogos, gépkocsi egyaránt);
- g.) az utak, szegélyek, lépcsők, stb. szintjét, anyagát, burkolat rajzolatát, épületek, szobrok, esetleg térplasztika, szökőkút, utcabútorok, közvilágítás oszlopainak, egyéb közmű berendezések helyét, továbbá a növényesítés feltételeit;
- h.) a telepítendő növényzet jellegét és darabszámát, borítását, fajok meghatározását;
- i.) szobor, térplasztika elhelyezés esetén a művészeti zsűri által véleményezett dokumentációt;

- j.) m=1:20-as méretarányú rajzot az elhelyezendő utcabútorokról (padok, székek, növényládák, szemégyűjtők, stb.), közvilágítás oszlopairól, közmű fedlapokról;
- k.) illeszkedést igazoló fotómontázst a tervezett létesítmény környezetéről (legalább 2-2 szomszédos ingatlan) vagy legalább egy jellemző nézettel, az épületek, építmények tervezett színeinek, anyaghasználatának bemutatásával (színtervvel);
- l.) műszaki leírást, amely a terület kimutatásokat és a további tervezési szempontokat ismerteti.

4. számú függelék

MŰEMLEKI VÉDELEM

Műemlékké nyilvánítandó épület és ingatlan :Kossuth Lajos utca 72. szám 574 hrsz.

MŰEMLEK MŰEMLEKI KÖRNYEZETÉHEZ az alábbi ingatlanok tartoznak:

- Kossuth Lajos utca 76/a. szám 629/1 hrsz;
- Kossuth Lajos utca 624 hrsz;
- Kossuth Lajos utca 70. szám 573 hrsz;
- Petőfi Sándor utca 2.szám 575/8 hrsz.
- Petőfi Sándor utca 4.szám 575/9 hrsz.
- Petőfi Sándor utca 1.szám 625 hrsz.

5. számú függelék

Helyi védelett épületek

Önkormányzat épülete	Kossuth Lajos u. 2-4. sz.	516. hrsz.
lakóház	Kossuth L. u. 42.	557 hrsz
egészségház	Kossuth Lajos utca 58.	537/1 hrsz.
templom	Kossuth Lajos u.87.	196. hrsz.
lakóház	Kossuth Lajos u.92.	639. hrsz.
lakóház	Kossuth Lajos u.96.	641. hrsz.
lakóház	Új utca 1.	116/1 hrsz
lakóház	Új utca 6.	356/1 hrsz.
lakóház	Új u. 60.	187 hrsz.
Lakóház	Rózsa u. 1.	213 hrsz.
Lakóház	Rózsa u. 2.	212 hrsz.
pince-présház,	Budai hegy	1749 hrsz;
pince-présház,	Budai hegy	1756 hrsz
pince-présház,	Budai hegy	1756 hrsz

Helyileg megőrzendő épületek, épületrészletek:

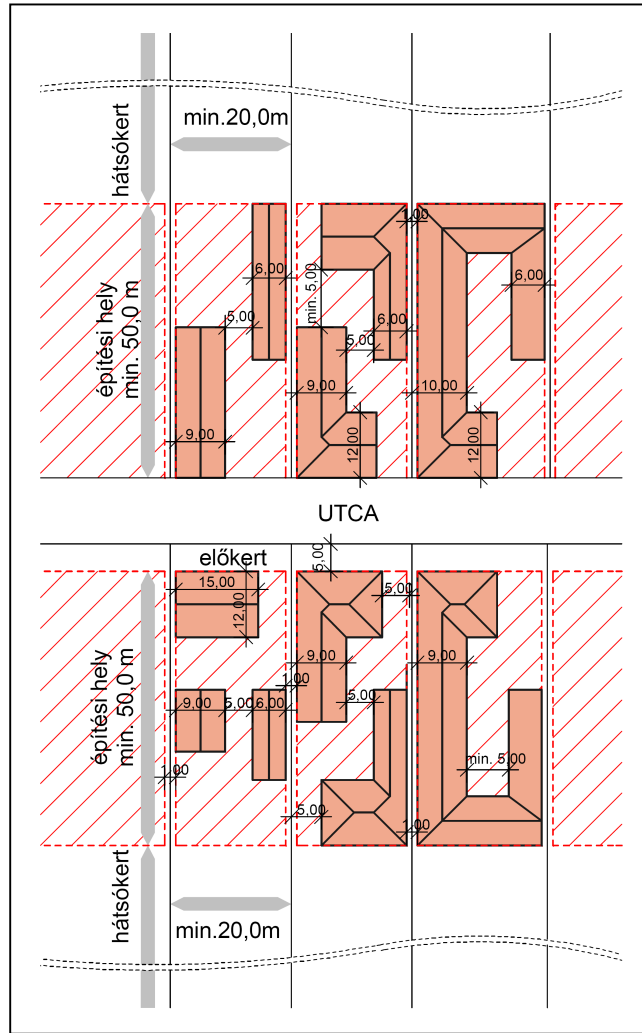
melléképület	Kossuth Lajos utca 86.	635 hrsz.
melléképület	Kossuth Lajos utca 105.	175 hrsz.
melléképület	Kossuth Lajos utca 120.	653 hrsz.

Kiemelt településkép –KT- :

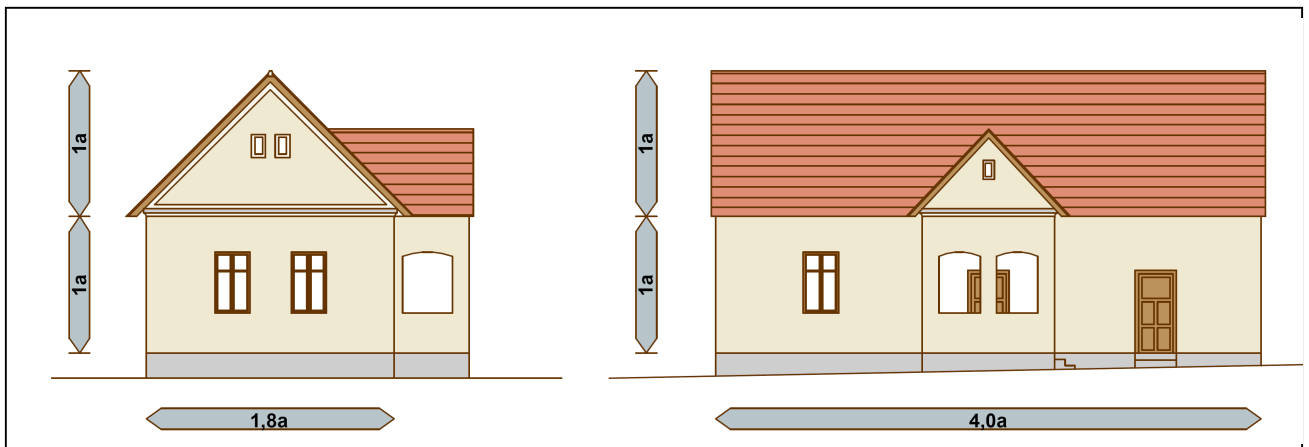
- Széchenyi István u. 3-33/b. számú utca szakasz,
- Kossuth Lajos u. 8-44 számú utca szakasz.
- Széchenyi utca 1.szám, Varga Gábor utca 2-2/a. számok,
- Kossuth Lajos utca 56-58. számok.

50.

6. számú függelék Beépítési javaslatok a hagyományos portarendben



7. számú függelék Hagyományos építészeti arányok



8. számú függelék VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

- helyi védett természetvédelmi területe: az 530/3 hrsz-ú zöldterület;
- helyi jelentőségű védett természeti érték: Olajbányász körút kettős platánsora;

9. számú függelék**Favédelmi terv**

Az alábbiakat tartalmazza:

- a). helyszínrajzot a meglévő megmaradó, meglévő kivágandó, és a pótlásként telepítendő fák helyének megjelölésével, név feltüntetésével. A meglévő kivágandó fák esetén fakivágási kérelem szerinti adatok is szükségesek.
- d). a meglévő megmaradó fák védelmének módját az építés-kivitelezés ideje alatt (elkerítés, palánk stb.).