

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Csertő Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...2/2002 (XII. 29.)... sz. rendelete

a

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Csertő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - a település önkormányzatának 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 Csertő teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó TT-0102 jelű számú, a Kokas és Társa Építész és Településtervező Iroda által ... év ... hónapjában véglegesített szabályozási tervek (V-1, V-2 és V-3 jelű tervlapok) együttes alkalmazhatóságával szabad. A rendeletben nem szabályozott esetekben a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai szerint kell eljárni.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozási elemek értelmezése

2.§

(1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani

- a) a szabályozási vonalat és szabályozási szélességet,
- b) az övezeti besorolást, lehatárolást és az övezeti jellemzőket,
- c) a védőterületek határát,
- d) az építési helyeket,
- e) a kötelező építési vonalat,
- f) az egyes területek felhasználásának módját és határát,
- g) a közigazgatási és a belterületi határvonalat,
- h) a beépítésre szánt - nem szánt területek határát

(2) Bontásból eredő új építéseknel a kötelező erejű utcai építési vonal a lebontott épület utcai homlokvonalával azonos, ha a terv másképp nem rendelkezik

(3) A kötelező elemektől való eltérés csak a rendelet, ill. a szabályozási terv módosításával történhet. A helyi védettségű épületek törlése, vagy újabbak védetté nyilvánítása jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül, önálló önkormányzati rendelettel történhet építészeti szakvélemény alapján.

(4) A szabályozási terven jelölt irányadó szabályozási elemek a következők:

a) az irányadó telekhatár.

5) Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, ill. a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhető.

(6) Az irányadó szabályozási elemek a következőképpen értelmezendők:

a) Az irányadó telekhatár jelen rendelet keretei között az érintett tulajdonosok szándékától függően, az övezeti előírások adta lehetőségeken belül módosítható javaslat.

(7) Az övezeti határ és az építési hely értelmezése irányadó telekhatárral lehatárolt építési telken:

a) Az övezeti határ és az építési hely a telekhatár függvénye véglegessé a telek pontos kitűzése és földhivatali átvezetése után válik

(8) Az övezeti előírásokban szereplő épületszélesség fogalom értelmezése

a) Négyzet alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

b) Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

3.§

Engedélyhez kötött építési munkák

(1) A Képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét bővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja

a) helyi védettségű építményen közterületről látható helyen bármilyen reklám, hirdetés elhelyezése.

b) helyi védettségű építményen végzett bármilyen külső felújítási és korszerűsítési munka akkor is, ha a teherhordó szerkezetet, illetve a homlokzati megjelenést nem befolyásolja,

(2) A HÜ-1 építési övezet V-3 tervlapon jelölt részén építési igény esetén a telekalakulatok véglegesítése érdekében a teljes területre vonatkozó elvi telekalakítási terv készítendő.

(3) Gazdasági területen több épület egy telken való elhelyezési igénye esetén, valamint üdülőházas területen és hétvégi házas terület HÜ-2, HÜ-3 és HÜ-4 övezeteiben az építési engedély csak kétlépcsős engedélyezési eljárás lefolytatása után adható ki (1. lépcső: a telek beépítésével kapcsolatos követelményeket, illetve az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési terv, 2. lépcső: építési engedélyezési terv).

4.§

(1) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997.(XII.29.)KTM rendelet 12.§-án, illetve 17.§-án túlmenően az alábbi műszaki munkarészeket kell csatolni:

a) Üdülőházas területen -és hétvégi házas terület HÜ-2, HÜ-3 és HÜ-4 övezeteit érintő építési engedélykérelmekhez legalább 1:500 m.a. kertépítészeti tervet.

b) KÜ-1 jelű övezetet érintő építési engedélykérelmekhez tájbaillesztési tervet, amely a meglévő tájértékek megőrzését szolgálva, a legalább 1:4000 m.a.-ban ábrázolt tágabb környezet részletes tájanalízisén alapulva, legalább 1:1000 m.a.-ban ábrázolva meghatározza a be nem építhető telekrész tájbaillo hasznosításának módját, a telepíthető növényfajokat, és a kertészeti kialakítás karakterét.

c) A V-2 tervlapon lehatárolt területen a későbbi felszínmozgások elkerülése érdekében a nem beépíthető területsávok meghatározására és az alkalmazandó műszaki megoldások kidolgozására geotechnikai és mérnökgeológiai szakvéleményt.

d) Műemléki környezetbe tartozó ingatlanokon az utcai épületet érintő engedélykérelmek esetén legalább a két-két szomszédos utcai épületet is bemutató utcaképi fotómontázst, vagy látványtervet, valamint homlokzatszínezési tervet.

(2) Az e rendelet 3.§-ában elvi építési, illetve építési engedélyhez kötött építési munkák esetében az elvi építési és az építési engedélykérelmek a 45/1997.(XII.29.)KTM rendelet szerinti tartalmi követelmények szerint készüljenek a következő kiegészítéssel:

a) Lakóterületi új építkezéseknél az építési engedélyezési tervnek az utcai kerítés terveit is tartalmaznia kell.

(3) A (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően helyi egyedi védelem alatt álló építmény esetében az építési hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság elrendelheti

- a) az építmény(ek) építéstörténeti kutatását,
- b) a Területi és a Megyei Főépítészeti eseti véleményének megkérését,
- c) az építmény(ek)en még meglévő, illetve ronggott homlokzat esetén az eredeti homlokzati tagozatok, részletek, valamint az eredeti arányú nyílászárók visszaállítását,
- d) meghatározhatja az építmény homlokzati burkolatát, színezését.

(4) Lakóterületen a történetileg kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és épületszélességgel épülő, „D-E” tűzveszélyességi osztályba sorolható bővítmények, illetve új épületek esetében a kialakult oldalkert-méreték tarthatók, de az alkalmazható szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot (Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság, Szigetvár) be kell vonni.

(5) Természeti értéket képviselő területen tervezett építmények építési hatósági ügyeibe a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságot szakhatósággként be kell vonni.

(6) A Baranya Megyei Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás

a) szakhatósággként működik közre:

Termőföldön történő beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez, valamint a más célra időlegesen hasznosításra kerülő vagy hasznosított termőföld újrahasznosítására készített tervhez az 1994. évi LV. tv. 70. § (2) bek. értelmében.

b) engedélyező hatósággként működik közre:

Bármilyen külterületi mezőgazdasági művelési ágba tartozó földrészleten történő tereprendezés esetén az 1994. évi LV. tv. 62. § (4) bek. b) pontjának, valamint a 69. § (1) bek. a) pontjának értelmében

(7) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatalát az építési engedélyezési eljárásba a következő esetekben kell bevonni:

a) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),

b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,

c) meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítéskor,

d) a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

(8) A Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 3 § e) bek. meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési és vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül

(9)A műemléki környezetben lévő építmények építési hatósági ügyeibe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szakhatóságként be kell vonni

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5.§

(1)Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára az 1997. évi LXXVIII. törvény és módosítása, valamint a 46/1997.(XII.29.)KTM rendelet kötelezően meghatároz.

(2)Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés és telekalakítás csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3)A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés, illetve telekalakítás a szabályozási tervvel nem egyező terület-felhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

a)az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,

b)a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (legalább tíz év) válik esedékessé, és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé,

c)a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (legalább tíz év) válik esedékessé, és végrehajtását a kérelmezett állapot költségesebbé teszi ugyan, de az építető meghatározott időre vállalja a kártalanítás nélküli elbontás kötelezettségét és ezt az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyzi

(4)Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(5)Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

(6)Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997.(XII.20.)Kormányrendelet (OTÉK) 42.§-ában meghatározott mértékű járműtárolót, parkolóhelyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet saját telken belül kell biztosítani

II. Fejezet
Településszerkezet, terület-felhasználás
6.§

(1) A belterületi határvonalat a V-1, V-2 és V-3 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel. A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészleteinek belterületbe vonása a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható.

(2) Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv

a) a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,

b) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,

c) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,

d) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

(3) A szabályozási tervlapokon beépítésre szánt területként jelölt területek jelen rendelet módosítása nélkül belterületbe vonhatók.

(4) Csertő község igazgatási területének beépítésre szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákba sorolhatók:

a) lakóterület

 falusias lakóterület,

b) gazdasági terület

 kereskedelmi, szolgáltató terület,

 ipari terület,

c) üdülőterület

 hétvégi házas terület,

d) különleges terület

 temető területe,

 sportolási célú terület,

 kastélyegyüttes területe,

 turisztikai és rekreációs célokat szolgáló különleges terület

(5) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

a) közlekedési és közműterület,

b) zöldterület,

c) erdőterület,

d) mezőgazdasági terület,

e) egyéb terület.

(6)A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a V-1, V-2 és V-3 jelű (szabályozási) tervlapok mutatják be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK Általános előírások

7.§

(1)A közművesítettség mértéke

a)A település beépítésre szánt területein az építési telkek részleges közművesítettség esetén építhetők be azzal a szigorítással, hogy a közműves szennyvízelvezetést (szennyvízcsatorna) biztosítani kell. A szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótlóként zárt szennyvíztároló alkalmazandó.

(2)Környezetterhelési határértékek

a)Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. [A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 14/2001. (V.9.) KöM-EÜM-FVM együttes rendelet rendelkezik.]

b)Élővízbe illetve közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. [A határértékeket jóváhagyáskor a 3/1984. (II.7.) OVH, illetve a 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés határozza meg.]

c)Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket. [A zajkibocsátásra vonatkozó zajterhelési határértéket jóváhagyáskor a 4/1984. (I.23.) EÜM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.]

d)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. [Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket jóváhagyáskor a 4/1984. (I.23.) EÜM rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]

e)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. [Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket jóváhagyáskor a 4/1984. (I.23.) EÜM rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]

(3)A terepszint alatti építmények

- a)Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény bárhol létesíthető
- b)A Szabadság utca tóra néző ingatlanain terepszint alatti építmény csak a talajvíz elleni megfelelő műszaki védelemmel építhető.
- c)Lejtős, csúszásveszélyes terepen (lehatárolást ld. V-2 tervlapon) terepszint alatti építmény csak geotechnikai szakvélemény alapján létesíthető.
- d)Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- e)Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak a szomszédos ingatlanok alá

Falusias lakóterület

8.§

(1)A terület lakóépületek, gazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2)A területen az OTÉK 14.§ (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el

(3)A terület övezeti tagozódását a V-2 jelű (szabályozási) tervlap tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a)Az „FL-1” jelű építési övezet.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max.2 db
engedélyezhető telekalakítás	telekfelosztás, telekösszevonás, telekhatárrendezés
legkisebb telekterület	800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	kialakult (9 m)
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	lakóépület esetében 3,50 m / 5,50 m gazdasági épület esetében 3,00 m / 4,50 m
előkert	a kialakult utcaképhez igazodóan
oldalkert	OTÉK szerint*
hátsókert	utcafronttól számított 60 m építhető be, de legalább 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

* A történetileg kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és épületszélességgel épülő, „D-E” tűzveszélyességi osztályba sorolható bővítmények, illetve új épületek esetében a kialakult oldalkert-méretek tarthatók, de az alkalmazható szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélyezési

eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot (Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság, Szigetvár) be kell vonni.

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-45 fok hajlásszöggel, tetőgerinc az utcában kialakult állapothoz igazodjon
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,5 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (tégla, fa, kovácsoltvas), egyszerű formák és díszítések felhasználásával

Egyéb megkötések	
helyi egyedi védelem	Szabadság u. 76, 133, 138, 142, 148, 154, 170, 172, 176 hrsz., Zrínyi u. 91 hrsz.

b) Az „FL-2” jelű építési övezet.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max. 2 db
engedélyezhető telekalakítás	telekfelosztás, telekösszevonás, telekhatárrendezés
legkisebb telekterület	min. 900 m ²
legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség	20 m / 25 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	Lakóépület esetében 4,00 m / 5,50 m Gazdasági épület esetében 3,00 m / 4,50 m
előkert	7-10 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	min. 6 m
zöldfelületi mutató	Min. 40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-45 fok hajlásszöggel, fő tetőgerinc a környezethez igazodjon
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,5 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (tégla, fa, kovácsoltvas), egyszerű formák és díszítések felhasználásával

c)Az „FL-3” jelű építési övezet.

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
engedélyezhető telekalakítás	telekhatárrendezés
legkisebb telekterület	kialakult
legkisebb utcai telekszélesség	kialakult (12 m)
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	lakóépület esetében 4,00 m / 4,50 m gazdasági épület esetében 3,00 m / 4,50 m
előkert	0 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	min. 3 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-45 fok hajlásszöggel, fő tetőgerinc a környezethez igazodjon
tetőhéjalás	- elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	Épített jellegű, tömör, 1,80-2,00 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (tégla, fa, kovácsoltvas), egyszerű formák és díszítések felhasználásával.

Egyéb megkötések	
műemléki környezet	Szabadság u. 224 hrsz.

d)Az „FL-4” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max. 2 db
engedélyezhető telekalakítás	telekfelosztás, telekösszevonás, telekhatárrendezés
legkisebb telekterület	600 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	12 m
beépítési mód	zárt sorú
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	lakóépület esetében 4,00 m / 5,50 m gazdasági épület esetében 3,00 m / 4,50 m

előkert	0 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	min. 0 m
zöldfelületi mutató	min. 40%
bővítési lehetőség	Hátsókert irányú bővítés 10 m utcai traktusmélység (épületszélesség) felett lehetséges az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint

Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	magastető 35-45 fok hajlásszöggel
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	Épített jellegű, tömör, 1,80-2,00 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (tégla, fa, kovácsoltvas), egyszerű formák és díszítések felhasználásával.

Egyéb megkötések	
műemléki környezet	Kossuth tér 197/3, 197/4, 198/1, 199/1 hrsz.

(4)Az elsődleges funkciót kiegészítő (gazdasági épület, garázs) épületek elhelyezése:

a)Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, gazdasági épület, garázs a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

b)Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

c)Zárt sorú beépítésnél az északi oldalhatáron álló keresztszárnyként, vagy különálló épületként jelenhet meg a tűztávolság megtartásával.

d)Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, ezért amennyiben megépítésükre a lakóépületét megelőzően kerül sor, az építési engedélykérelemben szereplő helyszínrajzon a lakóépület későbbi elhelyezhetőségének biztosítása érdekében annak várható helyét is jelölni kell.

(5)Állattartó épületek elhelyezése a (4) bekezdésben foglaltakon túlmenően az OTH 3003/1998. sz. levelében leírt állásfoglalásnak megfelelően történhet.

(6)A terület mélyfekvésű részein (Szabadság utca tóra néző ingatlanai) bármilyen építmény csak a magas talajvíz elleni megfelelő műszaki védelemmel létesíthető.

(7)A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a műemléki környezetben lévő, illetve helyi egyedi védelem alatt álló épületek kivételével a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

Gazdasági terület
Kereskedelmi, szolgáltató terület
9.§

(1)A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)A területen az OTÉK 19.§ szerinti építmények helyezhetők el.

(3)A terület a V-2 (szabályozási) tervlapon jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) „KG-1” jelű építési övezet

Az építési telkek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
engedélyezhető telekalakítás	telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár-rende­zés
legkisebb telekterület	1500 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	30 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	40%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 6,50 m
előkert	min. 8 m
oldalkert	min. 8 m
hátsókert	min. 8 m
zöldfelületi mutató	min. 30%
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés

(4)Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos fafajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

(5)Több épület egy építési telken történő elhelyezési igénye esetén az építési engedély kétlépcsős engedélyezési eljárás lefolytatása után adható ki (1 lépcső: a telek beépítésével kapcsolatos követelményeket, illetve az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési terv, 2 lépcső: építési engedélyezési terv).

(6)A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

Ipari gazdasági terület
10.§

(1)A terület „egyéb iparterület”, amely olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek zavaró hatásuk miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2)A terület a V-2 jelű szabályozási tervlapon jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) „IG-1” jelű építési övezet

Az építési telkek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
engedélyezhető telekalakítás	telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár-rende­zés
legkisebb telekterület	2000 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	30 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	40%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 6,50 m
előkert	min. 8 m
oldalkert	min. 8 m
hátsókert	min. 8 m
zöldfelületi mutató	min. 30%
utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés

(2)Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos fafajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn (ld. jelen rendelet 26.§-t is)

(3)Több épület egy építési telken történő elhelyezési igénye esetén az építési engedély kétlépcsős engedélyezési eljárás lefolytatása után adható ki (1.lépcső a telek beépítésével kapcsolatos követelményeket, illetve az építészet­i követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési terv, 2.lépcső építési engedélyezési terv)

(4)A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.