

3. melléklet a 11/2003.(X.15.) Önkormányzati rendelethez
TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK
KÜLÖNLEGES TERÜLETEN

3.1 A „Kte” jelű különleges területek a település temetői, ahol a következő előírásokat kell betartani

1.legkisebb telekterület	kialakult
2.beépítési mód	szabadonálló
3.legnagyobb beépítettség	40%
4.legnagyobb építménymagasság	4,00 m, ezt az értéket sajátos funkciójú építmény – pl. harangtorony – magassága legfeljebb 3 m-rel meghaladhatja
5.legkisebb előkert	10 m
6.legkisebb oldalkert	10 m
7.legkisebb hátsókert	10 m
8.zöldfelületi mutató	min. 40%
9.kerítés	legfeljebb 2,0 m magas élősövény

3.2 A „Ksp” jelű különleges terület a település sportolási célú területe, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

1.legkisebb telekterület	15.000 m ²
2.beépítési mód	szabadonálló
3.legnagyobb beépítettség	5%
4.legnagyobb építménymagasság	5,00 m
5.legkisebb előkert	15 m
6.legkisebb oldalkert	15 m
7.legkisebb hátsókert	15 m
8.zöldfelületi mutató	min. 80% a szabályozási terven jelölt telekhatárok mellett, attól vízgazdálkodási területtel határos telekhatártól a külön jogszabály szerinti parti sáv elhagyásával, egyéb telekhatároktól min. 1,5 m-es távolságra legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló kondicionáló és védő fásítás telepítendő és tartandó fenn.

3.3 A „Kksz” jelű különleges terület kis területigényű, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú létesítmények számára fenntartott terület, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

1.legkisebb telekterület	kialakult
2.legkisebb utcai telekszélesség	kialakult
3.beépítési mód	zárt sorú
4.legnagyobb beépítettség	40%
5.legnagyobb építménymagasság	4,00 m

6.legkisebb előkert	0 m
7.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
8.legkisebb hátsókert	2 m
9.zöldfelületi mutató	min. 40%”

3.4 A „Kre” jelű különleges terület a szabadidő hasznos eltöltését célzó, rekreációs jellegű létesítmények számára fenntartott terület, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

1.legkisebb telekterület	5000 m ²
2.beépítési mód	szabadonálló
3.legnagyobb beépítettség	5%, de legfeljebb 300 m ²
4.legnagyobb építménymagasság	4,50 m
5.legkisebb előkert	10 m
6.legkisebb oldalkert	10 m
7.legkisebb hátsókert	10 m
8.zöldfelületi mutató	min. 80%

3.5 A „Kpi” jelű különleges terület a pincesorok területe

3.51 A „Kpi-1” jelű építési övezet

a)Elhelyezhető funkciók

A történetileg kialakult vegyes rendeltetést megőrizve a hagyományos szőlőműveléshez és borfeldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági funkciók, illetve az építési előírásokban részletezett paraméterek elérése esetén lakófunkció.

b)Építési előírások

A. Beépítési paraméterek	
1.Beépítési mód	oldalhatáron álló
2.Legkisebb telekterület	Gazdasági funkció esetén 360 m ² Lakófunkció esetén 540 m ²
3.Legkisebb utcai telekszélesség	Gazdasági funkció esetén 9 m Lakófunkció esetén 14 m
Beépítettség	Gazdasági funkció esetén max. 50%, de legfeljebb 80 m ² Lakófunkció esetén max. 50%, de legfeljebb 200 m ²
4.Legnagyobb építménymagasság	Gazdasági funkció esetén 4,0 m Lakófunkció esetén 4,5 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)
5.Zöldfelületi mutató	min. 40%
6.Legkisebb előkert	kialakult utcaképhez igazodjon
7.Legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
8.Legkisebb hátsókert	min. 3 m

B. Épületekre vonatkozó megkötések	
1.Lakásszám	Max. 2db
2.Bővítés lehetősége	Gazdasági funkció esetén utcával párhuzamos tetőgerincű épület esetén oldalirányban, utcára merőleges tetőgerincű épület esetén az épület mögött történhet a kialakult épületszélesség megtartásával, a bővítendő épület párkány és gerincvonalának folytatásával. Lakófunkció esetén nincs megkötve.
3.Épületszélesség, tömeg	Kialakult, új építés esetén max. 8,5 m. Az épületek egyszerű, téglalap alaprajzúak legyenek, keresztszárny csak lakóépület esetén építhető.
4.Tetőidom	Szimmetrikus nyeregtető oromfalas kialakítással (kontyolás nem megengedett). Az oromfali tetőtűlnyúlás legfeljebb fél cserépnyi lehet.
5.Tetőgerinc	A kialakult utcaképhez igazodjon.
6.Tető hajlásszöge	37-42 fok
7.Tetőhéjalás	Hódfarkú agyag-, vagy betoncserép vörös-barna színárnyalatokban
8.Tetőtérbeépítés lehetősége	A tetőtér a tűzvédelmi előírások megtartásával beépíthető.
9.Ereszdeszkázat (csak gazdasági funkció esetén)	Vízszintes, nyers, vagy vakolt deszkázat, legalább 50 cm kiállással
10.Nyílászárók (csak gazdasági funkció esetén)	Tömör, mázolt faajtó fölötté bevilágító sávval, zsalugáteres ablak Tetőtérbeépítés esetén a tetőfelület a határoló közterület felől nem, az udvar felé legfeljebb 1 kijáráttal, valamint tetősík ablakokkal nyitható meg.
11.Homlokzatképzés	Sima vakolaton meszelés, vagy festés hagyományos színezéssel.
12.Kerítés	Gazdasági funkció esetén nem létesíthető, lakófunkció esetén legfeljebb 1,5 m magas, áttört léckerítés
13.Támfal	Támfal csak hagyományos építőanyagból (terméskő, téglá) készülhet
14.Egyéb	Az utcai homlokzaton előtető, erkély, nyitott, vagy fedett terasz nem jelenhet meg. Az utcai homlokzat vonalában a csatlakozó terep nem emelkedhet a padlóvonal fölé.

3.52 A „Kpi-2” jelű építési övezet

a)Elhelyezhető funkciók

A hagyományos szőlőműveléshez és borfeldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági és vendéglátó funkciók.

b)Építési előírások

A. Beépítési paraméterek	
1.Beépítés lehetősége	Új épület csak meglévő pince elé, vagy valamikori prérház helyére építhető.
2.Beépítési mód	zárt sorú

3.Beépíthető telekterület	min. 40 m ²
4.Legnagyobb beépítettség	100%
5.Legnagyobb építménymagasság	4,50 m
6.Zöldfelületi mutató	Min. 0%
7.Legkisebb előkert	0 m
8.Legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
9.Legkisebb hátsókert	0 m

B. Épületekre vonatkozó megkötések	
1.Épületszám	1 db
2.Bővítés lehetősége	Utcával párhuzamos tetőgerincű épület esetén oldalirányban történhet a kialakult épületszélesség megtartásával, a bővítendő épület párkány- és gerincvonalának folytatásával, legfeljebb 25 m ² hasznos alapterülettel. Utcára merőleges gerincű épület csak a tetőgerinc irányának megváltoztatásával bővíthető.
3.Épületszélesség	Kialakult, új építés esetén max. 8 m. Az épületek egyszerű, téglalap alaprajzúak legyenek, keresztszárny nem építhető.
4.Tetőidom	Szimmetrikus nyeregtető oromfalas kialakítással (kontyolás nem megengedett). Az oromfali tetőtűlnyúlás legfeljebb fél cserépnyi lehet.
5.Tetőgerinc	A jóváhagyás időpontjáig be nem épült telekre csak az utcával párhuzamos gerincű épület építhető. A meglévő, utcára merőleges gerincű épületek megtarthatók, átépíthetők.
6.Tető hajlásszöge	37-42 fok
7.Tetőhéjalás	Hódfarkú agyag-, vagy betoncserép vörös-barna színárnyalatokban
8.Tetőtérbeépítés lehetősége	A tetőtér a tűzvédelmi előírások megtartásával beépíthető.
9.Ereszdeszkázat	Vízszintes, nyers, vagy vakolt deszkázat, legalább 50 cm kiállással
10.Nyílászárók	Tömör, mázolt faajtó fölötté bevilágító sávval, zsalugáteres ablak Tetőtérbeépítés esetén a tetőfelület a bejárati oldal felől nem, az udvar felé legfeljebb tetősík ablakokkal nyitható meg.
11.Homlokzatképzés	Sima vakolaton meszelés, vagy festés hagyományos színezéssel.
12.Kerítés	Nem létesíthető
13.Támfal	Támfal csak hagyományos építőanyagból (terméskő, téglá) készülhet
14.Egyéb	A bejárati homlokzaton előtető, erkély, nyitott, vagy fedett terasz nem jelenhet meg. Az utcai homlokzat vonalában a csatlakozó terep nem emelkedhet a padlóvonal fölé.

3.6 A „Kid” jelű különleges terület idegenforgalmi célú beruházások elhelyezésére szolgál, ahol a fő funkcióhoz köthető funkciójú építmények (elsősorban állattartó épületek és azok kiszolgáló épületei, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület, szálláshely szolgáltató épület (vendégház), stb.) építhetők az alábbi előírások betartásával:

1.legkisebb telekterület	6000 m ²
2.beépítési mód	szabadonálló
3.legnagyobb beépítettség	30%
4.legnagyobb építménymagasság	Lakóépület és vendégház esetében 5,50 m Gazdasági épületek esetében 7,50 m

5.legkisebb előkert	10 m
6.legkisebb oldalkert	10 m
7.legkisebb hátsókert	10 m
8.zöldfelületi mutató	55%, az építési telek legalább 35%-án 1 szintű, legalább 20%-án pedig 3 szintű, őshonos, vagy honos fajokból álló növényzet telepítendő
9.épületek kialakítása	az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse

3.7 A „K-Közl” jelű különleges terület épületnek minősülő közlekedési építmények elhelyezésére szolgál (mérnökségi telep)

1.legkisebb telekterület	3000 m ²
2.beépítési mód	szabadonálló
3.legnagyobb beépítettség	30%
4.legnagyobb építménymagasság	9,00 m, ezt az értéket technológiai okból sóraktár építménymagassága legfeljebb 2,0 m-rel meghaladhatja
5.legkisebb előkert	az 56113 sz. útról nyíló, közforgalom előtt megnyitott magánút felől 0 m, a 017 hrsz.-ú út felől 10 m
6.legkisebb oldalkert	6 m
7.legkisebb hátsókert	6 m
8.legkisebb zöldfelület	10%”