

SZŐLŐSGYÖRÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK

7/2005.(VIII.31.) sz., 13/2009.(X.26.) sz. rendeletével módosított

6/2003.(VI.24.) számú rendelete

„egységes szerkezetben”

a Helyi Építési Szabályzatról

Szőlősgyörök Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****A szabályzat hatálya és alkalmazása****1. §.**

- /1/ E rendelet - a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Szőlősgyörök közigazgatási területén a rendelettel összefüggő Szabályozási Tervek (továbbiakban: SZT-1; SZT-2) által szabályozott területekre terjed ki.
- /2/ Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, azon építési munkát végezni, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett - csak az M=1:10 000 méretarányú külterületi (SZT-1), az M=1:4000 méretarányú belterületi (SZT-2) szabályozási tervben és a jelen HÉSZ rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- /3/ A helyi építési szabályzat (HÉSZ) csak a Szabályozási Tervekkel (SZT-1; SZT-2) – együtt érvényes.

A szabályozás elemei**2. §**

- /1/ A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a szabályozási vonalat
 - építési vonal
 - a területfelhasználási egységet és határát
 - az övezeti besorolást és annak paramétereit
 - építési helyet és paramétereit
 - kötelező előkert határát
 - építési telken belüli védőterület határát
 - felszíni vízminőségvédelmi területhatárát
 - beültetési kötelezettség
 - telepítendő fasor.
- /2/ A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak az SZT és HÉSZ együttes felülvizsgálatával és szükséges módosításával, illetve ha az Étv. szerint a szerkezeti terv módosítása szükséges, akkor a szerkezeti terv módosításával lehet.
- /4/ Azoknak a szabályozási elemeknek a módosítása, melyek nem az Önkormányzat hatáskörébe tartoznak csak a magasabb szintű jogszabályok megváltozása esetén vagy az illetékes hatóságok egyetértésével lehetséges (pl. utak védőtávolsága, stb.).

Telekalakítás és építés engedélyezése 3.§.

- /1/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, a 2000. Évi CXII tv., valamint az Építési Törvény és a végrehajtására alkotott központi jogszabályok alapján szabad.
- /2/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki.
- *Rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.)
- /3/ Új építési telkek minimális telekszélessége:
- oldalhatáron álló beépítés esetén: 16 m
 - szabadon álló beépítés esetén: 20 m
- /4/ Kialakult („K”) állapotú telkeknek minősül az a meglévő építési telek, melynek telekmérete nem éri el az övezetben meghatározott minimumot. Az ilyen telkek beépítése az egyes övezetek előírásai szerint engedélyezhető.
- /5/ Szőlősgyörök külterületén 3000m²-nél kisebb telek nem alakítható ki.
- /6/ A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az előírt legkisebb telekméretnél kisebb területek is kialakíthatók a több telek ellátását biztosító közműépítmények elhelyezése érdekében.
- /7/ A külterületi mező- és erdőgazdasági utak és dűlő esetén az út tengelyétől mért 8-8 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.
- /8/ A mezőgazdasági funkciójú területeket érintő telekalakítási eljárások esetében a körzeti földhivatal szakhatósági bevonása kötelező.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4. §.

- /1/ Szőlősgyörök területén a beépítésre szánt területek az használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

Területfelhasználási egység megnevezése	OTÉK szerinti jelölés
Kertvárosias lakóterület	(Lke)
Falusias lakóterület	(Lf)
Településközpont vegyes terület	(Vt)
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	(Gksz)
Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület	(Mü)
Különleges terület	(K)

LAKÓTERÜLETEK

Kertvárosias lakóterület építési övezetei (Lke)

5. §.

- /1/ Az meglévő övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- /2/ Új kertvárosi lakóterület csak teljes közművesítettséggel alakítható ki.
- /3/ A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 13. §. (2) és (3) bekezdése szerinti épületek, de legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

*: A tervezői alkalmazási jegyzetek kisbetűkkel különböznek el a helyi rendelet rendelkezéseitől.

- /4/ A területen kivételesen elhelyezhető:
- Lke-3 övezetben legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- /5/ Az övezet telkein a főrendeltetés szerinti létesítmények kizárólag egy épületben helyezhetők el.
- /6/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lke-1	O/SZ	30	4,5	1000	0,6	50
Lke-2	O/SZ	20	4,5	1500	0,6	50
Lke-3	SZ	25	4,5	1500	0,6	50

O- oldalhatáron álló beépítés, SZ- szabadonálló beépítés

- /7/ Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
- a.) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben
 - b.) önálló épületben, kizárólag meglévő főépülettel azonos építészeti kialakítással, anyaghasználattal és a főépület takarásában.
- /8/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként, egy épülettömegben:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - barkácsműhely, műterem
 - a környezetet nem zavaró kézműipari műhely és kiskereskedelmi tevékenység helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- /9/ Elhelyezhetők továbbá: kerti építmények és közművek műtárgyai.
- /10/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 5 %-át meg nem haladó méretű lehet, max. 3,0 m építménymagassággal.
- /11/ Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 400 m²-t.
- /12/ Az Lke-1-es övezet telkeinek utcavonalában 40 cm magas tömör lábazat fölött áttört kerítés alakítandó ki. Az anyag használat és színezés az egységes településképhez illeszkedő legyen, valamint a kerítés maximális magassága nem haladhatja meg a 1,60 métert.

Falusias lakóterület építési övezetei (Lf)

6. §.

- /1/ Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- /2/ A falusias lakóterületen az OTÉK 14. §. (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el, kivéve üzemanyagtöltő.

- /3/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Lf-1	O	30	4,5	700	0,5	40
Lf-2	O	30	4,5	1000	0,4	40
Lf-3	O	30	4,5	K	0,5	40
Lf-4	O/SZ	30	4,5	1000	0,5	40
Lf-5	O	30	4,5	2000	0,5	40

O- oldalhatáron álló beépítés, SZ- szabadonálló beépítés, K- kialakult állapot

- /4/ A gépkocsi tárolók építészeti kialakítása anyaghasználatában megegyező kell, hogy legyen a főépülettel, gerincmagassága nem lehet több, mint 3,50 m.
Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
a.) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben
b.) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén:
- a főépület oldalán annak takarásában
20,0 m-nél szélesebb telek esetén, a főépülettel szemben (az oldalkertjében) 5,0 m előkerttel, max. 30 m² gépkocsi tároló
- /5/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
– háztartással kapcsolatos tárolóépület
– barkácsműhely, műterem
– a környezetet nem zavaró kézműipari műhely és kiskereskedelmi tevékenység
– kerti építmények
– közművek műtárgyai
helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- /6/ Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 15 %-át meg nem haladó méretű lehet.
- /7/ Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 300 m²-t.
- /8/ Az Lf-3 övezetben a lakóházak közötti oldalkert mérete legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, ha a kialakult állapot és a szomszédos épületek funkciója, anyaghasználata és tűzterhelése is indokolja.

VEGYESTERÜLETEK

Településközpont vegyes terület (Vt)

7. §.

- /1/ Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- /2/ A településközpont vegyes területen az OTÉK 16. §. (2) szerinti épületek helyezhetők el, kivéve üzemanyagtöltő.
- /3/ A területen kivételesen elhelyezhető:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- /4/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Vt-1	O/SZ	40	7,5	K	0,6	40
Vt-2	SZ	30	6,0	K	0,6	40
Vt-3	Sz/telepszerű	30	7,5	nem megosztható	0,6	40

O- oldalhatáron álló beépítés, SZ- szabadonálló beépítés, K- kialakult állapot

- /5/ Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
- háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - kerti építmények
 - közművek műtárgyai
 - barkácsműhely, műterem
 - a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye
- helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.
- /6/ Továbbá elhelyezhetők: kerti építmények és közművek műtárgyai.
- /7/ Az övezetben elhelyezett kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m²-t.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

8. §.

- /1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a SZT-2 Szabályozási Tervlapon Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- /2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az OTÉK 19.§-a szerinti épületek helyezhetők el.
- /3/ A terület-felhasználási egység övezeteiben az építmény elhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz-1	SZ	35	6,0	1500	1,0	40
Gksz-2	SZ	15	6,0	2000	1,0	40
Gksz-3	SZ	20	7,5	8000	1,0	40

SZ – szabadonálló beépítés

- /4/ A Gksz-1 övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező.
- /5/ A Gksz-3 jelű építési övezet területén új épület elhelyezése csak legalább 10 m széles előoldal-, és hátsókert betartásával lehet. Az övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező. A területen nem létesülhet új hulladéklerakó, hulladékátroló, hulladékkezelő létesítmény (BTSZ 31. §. b. pontja szerint).

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület**9. §**

- /1/ Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgáló, a szabályozási terven Mü jellel szabályozott terület.
- /2/ Mezőgazdasági üzemi területen az épületek és építmények az alábbi táblázat szerint helyezhetők el:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %
Mü-1	SZ	40	6,0	40000	0,8	40

- /3/ Mezőgazdasági üzemi terület övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:
- épület a telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető,
 - a zöldfelületen belül a telekhatárok mentén kötelezően fa- és cserjesor telepítendő,
 - a telek 30 % mértékben építhető be részleges közművesítettség esetén,
 - teljes közművesítettség esetén a beépítési százalék mértéke max. 40% lehet.
- /4/ A területen csak olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú építmények alakíthatók ki, amelyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással, nagy létszámú állattartó telepek kialakításával összeegyeztethetők.
- /5/ Új mezőgazdasági üzemi gazdasági terület elvi építési engedély alapján létesíthető az SZT. 1 tervlap szerinti helyeken.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**Különleges területek****10. §.**

- /1/ A különleges területek a használatuk és a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége és a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegű) miatt a következők:
- sportolási célú terület (K-SP)
 - temető területei (K-T)
 - rekreációs-kulturális terület (K-Rk)
 - borturizmus területe (K-Bort)

Sportterület (K-Sp)**11.§.**

- /1/ A terület elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- /2/ A sportlétesítmények területén
- sport építmények
 - sport építmények kiszolgáló létesítményei
 - a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.
- /3/ Új sportépület ill. terület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell, valamint az engedélyeztetésre benyújtott dokumentációnak kertészeti tervet is kell tartalmaznia.

- /4/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-Sp	SZ	5000	0,15	10	4,5	50

SZ - szabadonálló beépítés

- /5/ Az övezet építési telke teljes közművesítettség esetén építhetők be.
Az övezet területén, a szabályozási terven külön jelölt építési helyen belül max. 30 m építménymagassággal mobiltelefon átjátszó állomás is elhelyezhető.

Temető területe (K-T)

12.§.

- /1/ A terület temetkezés céljára szolgál, de szükség szerint kegyeleti park is kialakítható rajta.
/2/ A területen a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek helyezhetők el.
/3/ A területen elhelyezhető építmények közül a kegyeleti épületek (templom, kápolna, ravatalozó, harangláb) legnagyobb építménymagassága az építmények tornyának méretével növelhető.
/4/ Az építési övezet beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-T	SZ	K	0,15	10	4,5	80

SZ - szabadonálló beépítés, K - kialakult állapot

- /5/ A temetőhöz szükséges fásított parkolót az SZT-en jelölt helyen kell kiépíteni.
/6/ A terület részleges közművesítettség esetén építhető be.
/7/ A temető védőtávolsága 30,0 méter. A védőtávolságon belül nem folytatható kegyeletet sértő tevékenység, továbbá zajos, szagos, bűzös tevékenység. A temető 100 m-es körzetében vendéglátó, sportolási és szórakoztatási létesítmény nem építhető.

Rekreációs és kulturális terület (K-Rk)

13.§

- /1/ A 69 hrsz-ú telek, mely a volt Jankovich kastély és parkja, helyi természetvédelmi terület.
/2/ Az építési övezet telke teljes közművesítettség kiépítése esetén építhető be.
/3/ Az építési övezetekben kulturális, szabadidős, üdülési és turisztikai és egészségügyi funkcióval összefüggő létesítmények helyezhetők el, az SZT-2 szerinti építési helyen belül.
/4/ A területfelhasználási egység övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-Rk	SZ	K	0,10	10	10,0	80

SZ- szabadonálló beépítés, K- kialakult állapot

- /5/ A kertre és az épületek elhelyezésére részletes és építészeti-, környezetalakítási- terv és kertépítészeti terv készítendő.
- /6/ Az építészeti-, környezetalakítási- terv és kertépítészeti terv a helyszínrajzi kialakítás, elrendezés, a magassági méretek keresztmetszetek, a berendezések, utcabútorzat, burkolatok, településképi megjelenés, a közműhálózat kialakítása, a köz- és díszvilágítás, a műtárgynak nem minősülő építmények létesítési, a parkolás és a terület kertészeti kialakításának megoldását összehangoltan kell tartalmaznia.
- /7/ Az építészeti-, környezetalakítási és kertépítészeti terv méretaránya legalább M=1:500, egyes rész megoldások esetében M=1:200, M=1:100.
- /8/ Az építészeti-, környezetalakítási és kertépítészeti terv az Önkormányzat illetékes szakszervezetének be kell mutatni.
- /9/ Az építészeti-, környezetalakítási és kertépítészeti terv engedélyezése két lépcsős legyen, az elvi engedélyezési tervet jóváhagyása előtt a Balatoni Területi Tervtanácsra be kell mutatni.
- /10/ A terület újra hasznosításával kapcsolatos engedélyezési (elvi engedélyezési terv) tervet a Területi Főépítési Tervtanáccsal véleményeztetni kell.

Borturizmus terület (K-Bort)

14.§

- /1/ K-Bort jellel szabályozott a 043/4, 043/5 hrsz- ú telkek SZT-2 tervlapon lehatárolt területe.
- /2/ Az építési övezet telke részleges közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.
- /3/ A területfelhasználási egység övezetében az építményelhelyezés feltételei a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
K-Bort	SZ/Z	600	0,25	20	6,0	80

SZ- szabadonálló beépítés, Z- zárt sorú beépítés csak pincesor esetén

- /4/ A területre vonatkozóan elvi engedélyezési terv részeként a 13.§ /5/; /6/; /7/; /8/; /9/ szerinti terv kidolgozandó.
- /5/ A területen kerítés nem alakítható ki. A terület tagolódása, elhatárolása során cserjesor és max. 80 cm átlagos magasságot meg nem haladó természetes kőből készült támfal, mellvédkerítés alakítható ki.
- /6/ A terület kialakítása során a különböző felszínrendezési munkálatok (bevágások, tereplépcsők, támfal létesítése stb.) előtt talajmechanikai, geotechnikai vizsgálatok elkészítése szükséges.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**15. §.**

- /1/ Szőlősgyörök területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

Területfelhasználási egység megnevezése	OTÉK szerinti jelölés
Zöldterület - közpark	(Z)
Erdőterület:	
Erdősítésre javasolt terület	(Ej)
Gazdasági erdőterület	(Eg)
Távlatban védett természeti területté javasolt gazdasági erdőterület	(Egv)
Talajvédelmi, vízvédelmi erdőterület	(Ev)
Mezőgazdasági területek:	
Általános mezőgazdasági terület	(Má)
Kertes mezőgazdaság terület	(Mk)
Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület	(Mko)
Vízgazdálkodási terület	(V)
Közlekedési és közműterület	(Kö)

Zöldterület**16. §.**

- /1/ Zöldterület (közpark) a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott növényzettel fedett közterület.
- /2/ A déli homokbánya melletti (Z-2) zöldterületen vendéglátó, sport, szabadidő létesítmények illetve a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhetők el max. 2%-os beépítettséggel.
- /3/ A Halas-tó melletti (Z-1) zöldterületen kizárólag a horgászturizmust szolgáló, esőbeálló jellegű építmények illetőleg a testedzést, pihenést, játékot szolgáló épületnek nem minősülő köztárgyak helyezhetők el.
- /4/ A zöldterületekre kerttervező (tájépítész) mérnök által készített kertépítészeti és környezet alakítási terv készítendő. (lásd: 13§./5/)
- /5/ A zöldterület területén a közmű és távközlési létesítmények csak föld alatt vezethetők.
- /6/ Bódé, pavilon, sátor csak rendezvények idején azok időtartamára külön engedély alapján állítható fel.

Erdőterület**17. §**

- /1/ Az erdőként szabályozott területeket az SZT-1-es számú tervlap jelöli a 15.§. szerinti felosztásban.
- /2/ Az erdőterületek parcellázása tilos. Az erdők szabad látogathatóságát a tulajdoni állapottól függetlenül biztosítani kell.
- /3/ Az erdősítésre javasolt – Ej területeken az erdőművelési ág létrejöttéig az erdőtelepítés lehetőségét megőrző, környezetkímélő területhasználat folytatható.
- /4/ Az erdősítésre javasolt – Ej – területeken épület nem építhető, közmű és közlekedési létesítmények, valamint az erdőturizmust szolgáló építmények azonban elhelyezhetők, min 10 ha területen max. 0,3% beépítettséggel.
- /5/ A gazdasági erdők területén – Eg, építeni legkevesebb 10 ha nagyságú erdőterületen lehetséges 0,3% beépítettséggel.

- /6/ A távlatban védett természeti területnek jelölt – Egv – gazdasági erdő területén építeni min. 10 ha erdőterület esetén 0,3%-os beépítettséggel kizárólag erdő és vadgazdálkodási illetve természetvédelmi célból lehetséges.
- /7/ Erdőterületen a közmű és közlekedés nyomvonalas létesítményeit kizárólag a természetvédelmi hatóság által meghatározott módon létesíthetők.
- /8/ A talaj és vízvédelmi célú – Ev – erdőterületén építési jellegű tevékenységet - csak kivételes esetekben – közmű és közlekedési fejlesztés megvalósítása esetén lehet folytatni.

Mezőgazdasági terület

18. §.

- /1/ A mezőgazdasági terület a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:
- általános mezőgazdasági terület (Má),
 - kertgazdasági mezőgazdasági terület (Mk),
 - korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mko)

Általános mezőgazdasági terület

19. §.

- /1/ Az árutermelő mezőgazdasági területeken – Má, négy különböző szabályozású alövezetet különböztetünk meg.
- /2/ A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlő művelési ágra változtatható.
- /3/ Az Má-1 általános mezőgazdasági területen kifejezetten a terület rendeltetésszerű használatát – szükség szerint az ott lakás lehetőségét is – biztosító gazdasági épület építhető:
- | | |
|--|---|
| - Szántó művelési ág esetén: min. 20 ha területre | max. 0,1%-os beépítettséggel
max. 500 m ² építmény terület |
| - Gyep művelési ág esetén: min. 5 ha területre | max. 0,5%-os beépítettséggel
max. 400 m ² építmény terület |
| - Gyümölcs művelési ág esetén: min. 3 ha területre | max. 0,5%-os beépítettséggel
max. 1000 m ² építmény terület |
| - Szőlő művelési ág esetén: min 2 ha területre | max. 1,0%-os beépítettséggel.
max. 500 m ² építmény terület |
- /4/ Az Má-1 általános mezőgazdasági területen az építményszélesség szőlő-, gyümölcs- és szántó művelés esetén legfeljebb 7,5 m és az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Gyep művelési ág esetén a megengedhető maximális építményszélesség legfeljebb 10,0 m és építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- /5/ A szőlőkataszter szerint I. osztályú területeken (lásd I. sz. melléklet) csak min 80% művelt szőlőültetvény esetén lehet építeni.
- /6/ Az Má-2 általános mezőgazdasági területen az Má-1-es alövezetnél megfogalmazott célból gazdasági épület az alábbi feltételek megléte esetén helyezhető el:
- | | |
|--|---|
| - Szántó művelési ág esetén: min. 20 ha területre | max. 0,1%-os beépítettséggel
max. 500 m ² építmény terület |
| - Gyep és gyümölcs művelési ág esetén: min. 5 ha területre | max. 0,5%-os beépítettséggel
max. 500 m ² építmény terület |
| - Szőlő művelési ág esetén: min. 5 ha területre | max. 1,0%-os beépítettséggel.
max. 500 m ² építmény terület |
- /7/ A szőlőkataszter szerint I. osztályú területeken csak min. 80% művelt szőlőültetvény esetén lehet beépíteni.

- /8/ Az Má-2 általános mezőgazdasági területen az építményszélesség szőlő- és szántó művelés esetén legfeljebb 7,5 m és az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Gyep művelési ág esetén a megengedhető maximális építményszélesség legfeljebb 10,0 m és építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- /9/ Az Má-3 általános mezőgazdasági területen gazdasági és lakóépület nem helyezhető el.
- /10/ A területen csak hagyományos épületszerkezetű építmények helyezhetők el, melyeknek építészeti megjelenése a terület építészeti hagyományainak és értékeinek megfelelően kell, hogy kialakításra kerüljön. Alkalmazandó anyagok: kő, tégl, fa, cserép, vakolt felületek. Az épületek színezése során mértéktartó színvilágot kell kialakítani. Az engedélyezési tervhez színezési tervet is kell csatolni.
- /11/ Az Má-4 övezetben a meglévő épületek felújíthatók; de nem bővíthetők.
- /12/ Az Má-4 általános mezőgazdasági területen található telkek nem megoszthatók.
- /13/ A területen az épületek felújítása a terület építészeti hagyományainak és értékeinek megfelelően kell, hogy megtörténjen, az építmények legnagyobb magassága max 4,5 m lehet. Alkalmazandó anyagok: kő, tégl, fa, cserép, vakolt felületek. Az épületek színezése során mértéktartó színvilágot kell kialakítani. Az engedélyezési tervben színezési tervet is kell csatolni.
- /14/ Az Má-1 és Má-2 általános mezőgazdasági területen a lakó- és a mezőgazdasági építmények a következő arányban alakíthatók ki:
- Szőlő-, gyümölcs- és szántó művelési ág esetén a lakó- és gazdasági épületek funkció szerinti aránya 50-50% lehet, az építmények kialakítása ennek megfelelően kell, hogy történjen.
 - Gyep művelési ág esetén a lakó- és gazdasági épületek funkció szerinti aránya 40-60% lehet, az építmények kialakítása ennek megfelelően kell, hogy történjen.
- /15/ Az Má-1 és Má-4 övezetekben az épület és építmény elhelyezés során a Balaton Törvény 51.§-át kell alkalmazni.

BTSZ 51.§ A szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek alövezetén (C-1):

- a) A szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek – a települési övezeti szabályozás által belterületbe vonható területek kivételével – beépítésre szánt területté nem jelölhetők ki, illetve nem vonhatók belterületbe;
- b) Építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az M-1 és az M-2 alövezetekhez tartozó szabályozási előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épület lehet;
- c) A terület szőlőműveléssel hasznosítandó ;
- d) A területen lévő földrészletek jelenlegi művelési ága csak szőlőművelési ágra változtatható;
- e) Szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható;
- f) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.

Kertes mezőgazdasági terület

20. §

- /1/ Az övezet szőlőskertekbe tartozó I. osztályúnak minősített területein (Nagybányászó, Rekesz, Páskom, Géri-hegy) a 2000. évi CXII. törvény 51.§ b.) pontja szerinti rendeltetésű épületek építhetők. A szőlőkataszterbe nem sorolt kertes mezőgazdasági területeken az Újhegy falutól távolabb eső területein az OTÉK-ban meghatározott épületek építhetők.
- /2/ A kertes mezőgazdasági területek – Mk –három eltérő szabályozású területbe sorolódnak.
- /3/ Mk-1 övezetbe a Nagy-Bányászó déli területrésze illetve az Újhegy falutól távolabbi területe tartozik. Itt a meglévő földrészlet nagyságokra tekintettel építeni legkevesebb 3000m² művelt területre lehetséges. Beépítettség max. 2%. A Nagy-Bányászói szőlőkataszter első osztályú terület, ahol kizárólag szőlő esetén – szőlő min. 80% - lehetséges építeni.
- /4/ Az Mk-2 övezetbe tartozó területeken – Újhegy faluhoz közelebb eső területe, a Kis-bányászó, Rekesz, Katykó, Páskom határrészek – építeni legalább 2000m² nagyságú kertészetileg művelt telekre lehet max. 3% beépítettséggel. A Rekesz, Katykó és Páskom területe szőlőkataszter I. osztályú terület, ezért ott építeni kizárólag min. 80% szőlőművelés esetén lehetséges.

- /5/ A Mk-3 kertes mezőgazdasági terület a Nagy-Banyászó északi, felső területrésze tartozik. A nagyüzemi jellegű telepítésű szőlőterületen építeni min. 1 ha területre lehetséges max. 2%-os beépítettséggel. A Nagy-Banyászó szőlőkataszter szerinti I. osztályú terület, ahol építeni kizárólag szőlőművelés esetén – min. 80% - lehetséges. A művelési ág váltás csak a tájkarakter erősítése illetve közmű és közút építése érdekében engedélyezhető. A kialakult felszíni formák megőrzendők. Vezetékek csak a terepszintalatti elhelyezéssel létesíthetők.
- /6/ A kertes mezőgazdasági területeken építhető épületek építménymagassága a 4,0 m-t a legmagasabb homlokzatának magassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg. Kizárólag tájba illő, a táj hagyományaihoz és a terület rendeltetéséhez formájában, anyaghasználatában, színezésében igazodó 40-45°-os hajlásszögű, nyeregtetős, oromfalas épületek létesíthetők. Építeni min. 12,0 m széles telekre lehet. Új osztás során 16 m-nél keskenyebb telek nem alakítható ki.
- /7/ Az építmények héjazata kizárólag kerámia alapanyagú mázas vagy mázatlan cserép lehet.
- /8/ Kerítés kizárólag faoszlopokra kifeszített vadvédő hálóból illetve élőnövényből készíthető.
- /9/ A terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.
- /10/ Az Má-1 és Má-4 övezetekben az épület és építmény elhelyezés során a Balaton Törvény 51.§-át alkalmazni kell

BTSZ 51.§ A szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek alövezetén (C-1):

- g) A szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek – a települési övezeti szabályozás által belterületbe vonható területek kivételével – beépítésre szánt területté nem jelölhetők ki, illetve nem vonhatók belterületbe;
- h) Építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló épületet, illetve ahol az M-1 és az M-2 alövezetekhez tartozó szabályozási előírások lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épület lehet;
- i) A terület szőlőműveléssel hasznosítandó ;
- j) A területen lévő földrészeket jelenlegi művelési ága csak szőlőművelési ágra változtatható;
- k) Szőlő más művelési ágba – a terület pihentetése illetve egyéb célból – csak az illetékes hegyközség, annak hiányában a település jegyzőjének engedélyével sorolható.
- l) A szőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegyközségnek, ahol a hegyközség nem alakult meg, a település jegyzőjének nyilatkozatával kell igazolni.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

21. §

- /1/ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek táj- és természetvédelmi, tájkaraktervédelmi és vízminőségvédelmi szempontból érzékeny Mko jellel szabályozott mezőgazdasági területek.
- /2/ A területfelhasználási egység övezetében a 098 hrsz-ú teleken már meglévő beépítés 10%-kal növelhető, legfeljebb 4,5m átlagos építménymagassággal alakítható ki. Az övezet telkei nem oszthatók meg.
- /3/ A korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében építmények vízminőségvédelmi és vízgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.

Vízgazdálkodási terület

22. §

- /1/ Az övezet területén építmények építése kizárólag vízgazdálkodási, környezet- és természetvédelmi, kivételes esetben közműfejlesztési illetve közlekedési célból engedélyezhető.
- /2/ A Jamai patak külterületi szakaszán gyeplő (nádás) művelési ágú területek jelölhetők ki. Fás galéria növényzet csak a vízgazdálkodási feladatokat nem akadályozó módon a parttól 5-5 méter távolságra telepíthetők.
- /3/ A Jamai patak hullámterét csak a 46/1999. (III.18.) Kormány rendelet szerint szabad hasznosítani.

Közlekedési területek és létesítményei**23. §.**

- /1/ A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az illetékes közlekedési hatóság hozzájárulásával lehetséges.
- /3/ A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
- a.) a 6711.j. összekötő út (Szabadság utca): **22,0 m;**
 - b.) a 67118.j. Gyugy felé vezető út (Petőfi utca): **18,0 m;**
 - c.) a meglévő gyűjtőutak (Arany János utca, Bartók Béla utca, Gárdonyi utca, Dózsa György utca) kialakult szabályozása megtartandó;
 - d.) a lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő néhány korrekciót. Az új lakóutak szükséges szabályozási szélessége:
minimálisan **12,0 m;**
általában: **14,0 m.**
- /4/ Külterületen a közutak mellett biztosítandó védőtávolságok a következők:
- a 6711. és 67118 j. ök. út mentén az úttengelytől számítva: **50-50 m**
- /5/ A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdákat kell építeni.
- /6/ Parkolás:
- a.) Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTÉK alapján szükséges parkoló-mennyiséget saját telken meg kell valósítani
 - b.) A jelenlegi parkoló-hiány enyhítésére a szabályozási tervlapon jelölt helyeken kell parkolóhelyeket létesíteni.
- /7/ Lakóterületen a kapubehajtók maximális szélessége 5,0 m lehet.
- /8/ Közterületen a parkolóhelyeket 8 parkolóhely fölött fásítani kell, 5 parkolóhelyenként min. 1 db fa ültetendő.
- /9/ Az OTÉK 42.§ szerinti ill. egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott parkolási igényt saját telken belül kell kielégíteni.
- /10/ Öböl nélküli autóbuszmegálló a mellékutakon – gyermek és egészségügyi intézmények előtti területek kivételével – szükség szerint kialakítható.
- /11/ A község területén nyelestelek nem alakítható ki.
- /12/ A község területén létesítendő közforgalom céljára megnyitott magánutak csak a közlekedési szakhatósági előírásoknak megfelelően építhetők.

Közművek és létesítményei**24. §**

- /1/ A település beépítésre nem szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a villamosenergia ellátás és a vezetékes ivóvízellátás vagy az ÁNTSZ által elfogadott, egyéb ivóvízellátás megoldott. A település beépített, és beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha a vezetékes ivóvízellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a közüzemi hálózati rendszerekről, szükség esetén azok tovább építésével megfelelően biztosítható.
- /2/ Az újonnan kiépítendő ivóvíz hálózaton a hatályos tűzrendészeti előírásoknak megfelelően föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

- /3/ A közműlétesítményeket és hálózatokat, közterületen, vagy közműterületen kell elhelyezni, azok előírás szerinti biztonsági övezetének is közterületre, vagy közmű területre kell esni. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közmű helyének és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jog bejegyzésével kell biztosítani.
- /4/ A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezetékek létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- /5/ Új építési helyen a kivitelezés megkezdésekor a felhagyott, feleslegessé vált üzemen kívüli vezetékeket el kell bontani, felhagyott vezetékek nem maradhatnak a földben.
- /6/ Új útépítésnél, útrekonstrukciónál és egyéb építési tevékenység esetén a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről ill. a meglevő közművek szükséges egy idejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- /7/ Szennyvízelhelyezés során:
A beépítésre szánt területeken a BTSZ 9. § (5) a.) és b.), (6) pontjainak előírásait, valamint az a.); b.) és c.) pontokat együttesen kell alkalmazni.

BTSZ 9.§ (5) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre szánt területei, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki a tisztítómű tovább nem terhelhető:

2005. december 31-ig új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve tisztító berendezés létesült;
2005. december 31. után új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak a szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő tisztítómű megléte esetén lehet.

BTSZ 9.§ (6) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

- A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
 - Az ingatlanok rácsatlakozása/rákötése a szennyvízcsatorna-hálózatra annak kiépülését követően egy éven belül kötelező. A felhagyott szennyvíz gyűjtőtárolókat és szikkasztókat a csatornára rákötést követően 60 napon belül meg kell szüntetni.
 - Új tömb és telekalakítással lakó és településközpont vegyes övezetbe tartozó épület építésére engedély csak akkor adható, ha az a települési szennyvízcsatorna hálózatra csatlakoztatható. Az építési engedélyben kikötött módon és feltételekkel kell biztosítani a közcsatorna hálózatra rákötést.
 - A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a közműcsatornára rákötési lehetőség nincs építésügyi hatósági engedély csak környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló illetve korszerű közműpótló megléte esetén adható ki.
- /8/ Vállalkozási, gazdasági területéről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.
- /9/ A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó burkolt felületű parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső utjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornába.
- /10/ Két férőhelynél nagyobb „zöld” parkoló létesítése tilos.
- /11/ Az önkormányzat kezelésében lévő patakok, árok partéleitől min. 3-3 m, a nyílt árok mentén legalább az egyik oldalon 3, a másik oldalon 1 m szélességű karbantartási sáv biztosítandó a vízgazdálkodási szakszolgálatok ellátására.
- /12/ A 123/1997. VII. 18-i Kormányrendelet alapján a vízműutak hidrogeológiai védőidom lehatárolását a védőövezet jóváhagyását követően a szabályozási tervhez mellékletként csatolni kell és a vonatkozó előírásokat is érvényesíteni kell a további eljárások során.
- /13/ A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelem (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

- /14/ Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatai és távközlési hálózat földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell szerelni.
- /15/ Az antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön. A Balatonboglár-Lengyeltóti (6711 számú út) úttól keletre hírközlési torony-átjátszó építmény nem helyezhető el.

III. FEJEZET

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Általános előírások

25. §

- /1/ Építmények elhelyezése a köztük betartandó távolság, tűztávolság, ha jelen szabályzat terület-felhasználási egységekre és azokon belül az építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásai szigorúbb szabályokat nem állapít meg, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint történhet.
- /2/ Az OTÉK 32.§ szerinti építmények, ha a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások másként nem rendelkeznek, valamennyi építési övezetben elhelyezhetők.
- /3/ Az épületek elő-, oldal- és hátsókertjeinek minimális méreteit illetően az e rendeletben nem szabályozott területeken az OTÉK *elő-, oldal- és hátsókert előírásairól* szóló 35. §-ában foglaltak a mérvadóak és az oldalhatáron álló beépítés esetén az épületszélesség nem lehet több, mint a telekszélesség 2/3-a.
- /4/ Az előkert méretének meghatározásánál kialakult beépítés esetén – ha a SZT külön nem jelöli - a területen jellemző méreteket kell alkalmazni.
- /5/ Az előkertben
- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - közműbecsatlakozás építménye
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály, tároló helyezhető el.
- /6/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- /7/ A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltozásával nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.
- /8/ Zsindely, nád, szalma és egyéb „könnyen éghető” anyag önálló fedélhézatzként csak a területileg illetékes tűzvédelmi szakhatóság engedélyével alkalmazható.
- /9/ „K – kialakult állapotú” telek beépítése esetén a beépítés jellege, módja és mértéke illeszkedjen a meglévő környezethez.
„K-kialakult állapotú” telkeknek minősül az a meglévő építési telek, melynek telekmérete nem éri el az övezetben meghatározott minimumot.

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

26.§.

- /1/ A területen elhelyezhető és felújításra kerülő építményeket a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.
- /2/ Szőlősgyörök belterületén további hír- és távközlési torony, szélkerék elhelyezése tilos. Toronynak minősül az építési övezetben megengedett építménymagasság 1.5 szeresét meghaladó építmény.
- /3/ A település területén többszintes tetőterű épület nem alakítható ki.
- /4/ Kivételes esetben az utca felől megközelíthető kiskereskedelmi-szolgáltató funkciók esetén, az előkertben maximum az előkert méretének feléig, az épület anyaghasználatában és formai kialakításában azonos, konzolos vagy lábakra állított alacsony hajlásszögű (15°) nyeregtető kialakítható.
- /5/ A településen félnyeregtetős épület nem létesíthető.
- /6/ A községben könnyűszerkezetes építmény létesíthető megfelelőségi tanúsítvány esetén. Azonban homlokzata csak és kizárólag vakolt vagy kő, téglaburkolatú kiviteli lehet. tetőfedése a községben hagyományos színű és anyagú legyen
- /7/ A településen belül a következő építési munkákkal és tevékenységekkel kapcsolatos engedélyezési eljárásokba a Magyar Geológiai Szolgálatot be kell vonni:
 - 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú földfelületet megtámasztó építményeknél,
 - 3,0 m-nél magasabb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás, támfal készítése).
 - kedvezőtlen altalaji jelenségek esetén
 - meredek, csúszásveszélyes területek beépítésekor

Helyi értékvédelmi terület - Értékvédelem

27.§.

- /1/ A helyi értékvédelmi terület az SZT-2 tervlapon jelölt terület, melynek határa: 397 hrsz-ú telek-Gárdonyi Géza utcától keletre eső településrész, 368 hrsz-ú telek, a Jamai patak, 572 hrsz-ú telek, 485/1 hrsz-ú telek (plébánia) és a belterületi határ által lehatárolt terület. *(lásd az 1. sz. mellékletben)*
- /2/ Az SZT-2 tervlapon jelölt helyi értékvédelmi területen belül új építmény kialakításakor illetve meglévő építménybővítés, átalakítás, átépítés (homlokzatvakolás, színezés, tető felújítás és tetőtér beépítés) esetén az előírt építési paraméterek mellett kötelezően be kell tartani a következőket:
 - tetőhajlásszög: 40-45°
 - tetőhéjalás: csak kerámia alapanyagú tetőcseréppel (vörös, sárga agyag, terrakotta színekben)
 - építmény homlokzat színezése kizárólag fehér, tört-fehér, halványsárga és a területre jellemző színárnyalatú lehet.
 - Utcavonalában hagyományos rakott kőfal alakítandó ki, esetleg 40 cm magas tömör lábazat fölött áttört kerítés.
 - A kerítés maximális magassága nem haladhatja meg a 1,60 métert. Az anyag használat és színezés az egységes településképhez illeszkedő legyen.
- /3/ A lehatárolt területen belül új villamosenergia ellátási, valamint táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők.
- /4/ Az 1. számú függelékben felsorolt műemlékeket és környezetüket érintő építési eljárásokban a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodája az illetékes.

- /5/ A 2. számú függelékben felsorolt helyi védelem alatt álló épületek, köztárgyak esetében az alábbi előírásokat kell alkalmazni:
- a.) A szoborfülke és a szobrok környezetében azok látványát, léptékét megzavaró létesítmény nem helyezhető el.
 - b.) A szobrok és épületek felújítása során az eredeti állapotot rögzítő dokumentáció és fotók készítenők.
 - c.) A szobrok környezetét kertépítészeti terv alapján kell felújítani-fejleszteni.
 - d.) A helyi védettségű épületek felújítása, átalakítása során az eredeti állapot felé közelítő beavatkozások támogatandók:
 - Az épülettömeg jelentős aránymódosítását eredményező beavatkozás nem engedélyezhető.
 - Az eredeti nyílászáró és homlokzatzfelület arányok megtartandók.
 - Tetőtérbeépítés során csak a tetősíkjába belesimuló nyílászárók helyezhetők el.
 - Homlokzati átalakítás, felújítás alakalmával az engedélyezési tervhez színezési tervet is csatolni kell.
 - Az építmény tetőhéjazata felújításakor, cseréjekor csak kizárólag kerámia alapanyagú mázas vagy mázatlan cserép lehet.
 - Az épület, a melléképületek, az udvar és a kerítés egységét kell megőrizni a szükséges korszerűsítés során.
 - A védett épületek áttervezése, felújítása során a tervek kidolgozásában műemlékvédelmi szakmérnököt kell bevonni.

Reklám, hirdetőtábla 28.§.

- /1/ Szőlősgyörök teljes igazgatási területén az 1m² méretet meghaladó cégér(ek), reklám- és hirdetőtábla(k) kihelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, musort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdetőberendezésen (mozi, múzeum, kultúrház stb.), a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.
- /2/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
- a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - a tervezett reklám illetve hirdetőtábla, cégér elhelyezését bemutató látványtervet
 - a hirdetőtábla, cégér vagy reklám muszaki paramétereit tartalmazó leírást
 - hivatalos helyszínrajzot
 - tulajdonos hozzájárulását.
- /3/ Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell tervezni és engedélyeztetni. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, engedély alapján helyezhető csak el.

Közterületek, közterek kialakítása 29. §.

- /1/ Közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen, köztéren (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű és gyalogos közlekedést.
- /2/ Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályok teljesülnek.
- /3/ Közterületen új pavilon, árusító fülké nem helyezhető el, a meglévők térben nem bővíthetők.
- /4/ Önálló építmények, köztárgyak (óra, zászlórúd, szobor stb.) csak építési hatósági engedély alapján helyezhetők el.

- /5/ A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell:
- környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - hivatalos helyszínrajzot
 - tulajdonos hozzájárulását
 - a tervezett építmény, köztárgy műszaki terveit
 - látványtervet

Táji és természeti értékek védelme

30.§

- /1/ A külterületen folyó gazdálkodást és építést a természet- és tájvédelem érdekeinek figyelembe vételével, azok sérelme nélkül kell végezni. A meglévő természeti értékeket – források, erdők, kialakult felszíni formák, tájjelleg – fokozott védelemben kell részesíteni.
- /2/ A természeti értékek védelme érdekében a jelentősebb beavatkozásokat (pl.: fakivágás, 0,8m-nél magasabb tereprendezés, kerítés építés) kizárólag a szakigazgatás és az illetékes hatóság engedélyével lehet végezni.
- /3/ Szőlősgyörök területén az utak (közlekedési utak, dűlőutak) mentén fasorok telepítendők. Az ültetendő fasorok csak honos fajtákból ültethetők
- /4/ Az utak melletti fasorok, rézsűk, árkok és egyéb hulladékterületek betelepítését és gondozását a tulajdonosok kötelesek elvégezni.
- /5/ A kialakult vízmosások – horhosok – rendezése szükséges. A felhagyott egykori utak, árkok feltöltésére tájrendezési tervek készítenedők.
- /6/ A felszínmozgás veszélyes területeken építeni csak részletes geológiai szakvélemény alapján a HÉSZ előírásai szerint lehetséges.
- /7/ Az új villamosenergia ellátási; táv- és hírközlő vezetékek létesítése terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők.

Környezetvédelem

31.§

- /1/ Szőlősgyörök területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan építmények építhetők, amelyek szennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az üdülőkörzetbe előírt kategóriák szerinti kibocsátási határértékeket.
- /2/ Veszélyes hulladék Szőlősgyörök területén még átmeneti jelleggel sem tárolható.
- /3/ Az állattartás Szőlősgyörök területén az Önkormányzat állattartási rendelete alapján engedélyezhető.
- /4/ Külterületen beépítésre nem szánt területen az épületekbe vezetékes vizet bekötni abban az esetben lehet ha a zárt szennyvíztároló megépült.
- /5/ Szőlősgyörök igazgatási területén zaj és rezgésvédelemi szempontból az alábbi határértékeket kell betartani.
- a.) üzemi (kereskedelmi, egyéb szolgáltató létesítményekben a keletkező zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomás szintjei:
- | | |
|--------|-------|
| nappal | 45dB |
| éjjel | 35 dB |
- b.) kulturális, szórakoztató, vendéglátó, üdülési és sportlétesítményekben további helyi hírközlési, hirdetési célokra alkalmazott berendezésekből származó zaj:
- | | |
|--------|------|
| nappal | 55dB |
| éjjel | 45dB |
- (Időszaki rendezvények esetén az önkormányzat – az illetékes hatóságok egyeztetésével – legfeljebb +5dB engedményt adhat)

- c.) A közlekedésből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomás szintjei:
- üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken, közparkokban:

nappal	45dB
éjjel	35dB
 - lakóutcákban, átmenő forgalom nélkül:

nappal	50dB
éjjel	40dB
 - gyűjtő és forgalmi utakon

nappal	55dB
éjjel	45dB
- /6/ A föld felszínén illetve a földben olyan tevékenységek folytathatók illetve csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld minőségét és folyamait, a környezeti elemeket nem szennyezik, nem károsítják.
- /7/ Az erózióveszélyes területeken az eróziót megakadályozó talajművelési eljárások illetve növénytelepítési módok alkalmazandók.
- /8/ A termőföldön létesítendő építményeket (beruházásokat) úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy azok a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozzák.
- /9/ A felszíni és felszín alatti vizek védelem érdekében tilos a szennyvizet árkokban illetve a Jamai-patakba bevezetni. A meglévő szennyvízbekötéseket 2003. december 31-ig fel kell számolni.
- /10/ A szilárd hulladékot szervezett gyűjtés keretében térségi hulladéklerakóba kell szállítani és a település több, kisebb alkalmi, illegális „szemétlerakóját” fel kell számolni.
- /11/ A hulladékot a szennyvízhez hasonlóan tilos árkokba, patakmederbe, horhosokba, erdőszélre azaz természeti környezetben lerakni, elhelyezni.
- /12/ Szőlősgyörök területén az ingatlanok tulajdonosai, bérleti kötelesek a tulajdonukban, bérletükben lévő ingatlanokat a parlagfűtől folyamatosan mentesíteni.
- /13/ Szőlősgyörök mezőgazdasági hasznosítású területein a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait be kell tartani és a Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás által előírt feltételek szerint végezhető a tápanyagutánpótlás.

Régészet

32. §

- /1/ A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármilyen földmunkával járó beruházás esetén a vonatkozó előírások szerint kell eljárni, szükség esetén az illetékes hatóság régészeti szakfelügyeletét kell biztosítani.

Sajátos jogintézmények

33. §

- /1/ A település területének rendezése során a beültetési kötelezettség sajátos jogintézménye alkalmazandó. A Szabályozási Terven beültetési kötelezettséggel és a telepítendő fasorokkal jelölt területeken többszintes növényzet telepítendő.

Záró rendelkezések**34.§.**

- /1/ E rendelet 2003. július 1-én lép hatályba és ezzel egyidejűleg Szőlősgyörök Község Önkormányzatának 7/1993 (VI.25.) sz. rendelete hatályát veszti.
- /2/ E rendelet 8. §. /3/ bekezdés szerinti táblázat Gksz-3 övezeti besorolása, a 8.§. /5/ bekezdése, valamint a 11. §. /5/ bekezdése 2005. szeptember 1-én lép hatályba.
- /3/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Jogharmonizációs záradék**35. §.**

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006 / 123 / EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Kihirdetés napja: 2009. október 26.

Sipos Ferenc
címzetes főjegyző

Klotz Péter
polgármester

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MELLÉKLET

1. számú melléklet**Szőlősgyörök településen javasolt helyi védett terület telkei :**

Hrsz		Hrsz		Hrsz		Hrsz		Hrsz		Hrsz
368		402		425		448		472		579
369		403		426		449		473		580
370		404		427		450		474		581
371		405		428		451		475		582
372		406		429		452		476		583
373		407		430/1		453		477		584
374		408		430/2		454		478		585
375		409		431		455		479		586
376		410		432		456		480		587
377		411		433/1		457		481		588
378		412		433/2		458		482		589
379		413		433/3		459		483		
380		414		436		460		484		
381		415		437		461		485/1		
382		416		438		462		518 egy része		
383		417		439		463		572		
384		418		440		464		573		
385		419		441		465		574/1		
386		420		442		466		574/2		
387		421		443		467		574/3		
388		422/1		444		468		575		
399		422/2		445		469		576		
400		423		446		470		577		
401		424		447		471		578		

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
FÜGGELÉK

1.számú függelék**Szőlősgyörök településen található műemlékek:**

Cím	Hrsz	Törzsszám	Megnevezés
Petőfi u. 47.	484	M 4446	r.k. templom
Szabadság u. 46.	69	M 4447	Jankovich kastély

2.számú függelék**Szőlősgyörök településen található helyi védelemre javasolt épületek:**

A 7/1993.(VI.25.) számú Önkormányzati rendeletben megállapítottak szerint

Cím	Hrsz	Műemléki besorolás	Megnevezés
Szabadság u. 44.	72	HV	Általános iskola
Gárdonyi u. 1.	452	HV	Varroda
Bató Béla u.	384	HV	Idősek otthona
Petőfi u. 49.	483	HV	Szolgálati lakás
Petőfi u. 4.	495/1	HV	r.k. plébánia
Bató Béla u.	213	HV	Szoborfülke
Kis-Banyászó		HV	Szent Antal szobor
Kis-Banyászó		HV	Szent Anna szobor