

VEGYES ÖVEZETEK

6.§

Vt jelű településközpont vegyes övezet

- (1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, min. 4,0m, a szabályozási tervlap szerint max. 4,5m, 5,5m ill. 6,5m építménymagasságú lakó- és olyan helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. **Az övezet max. 4,0m, 4,5m és 5,5m építménymagasságú épületei esetében csak F (földszintes), vagy F + tetőtér beépítéses épületek építhetők, ahol a térdfal magassága max. 1,2m lehet, a max. 6,5m magas építménymagasságú épületek esetében F+1 szintes épületek építhetők.**
- (2) A területen csak az OTÉK 16.§ (2) bekezdés, **kivéve önálló sportépítmény, parkolóház, üzemanyagtöltő, (3) bekezdésben és (4) bekezdésében foglalt előírások szerinti építmények helyezhetők el.**
- (3) Állattartó építmények nem helyezhetők el.
- (4) Melléképület csak a főépülettel együtt építhető.
- (5) Az OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni. Garázst elhelyezni csak a főépülettel egy tömegben lehet.
- (6) Az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában ill. jelen rendelet 1. számú függelékében felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: állatkifutó, trágyatároló (csak ott, ahol állattartó építmények nem építhetők), komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) A terület beépítésének feltétele a 24. § előírásai szerinti közművesítettség.
- (8) Ha a telken egy épületnél több épület kerül elhelyezésre - az elrendezést az építési helyen belül – elvi építési engedély keretein belül kell tisztázni.
- (9) A terület építési övezeti besorolása (beépítési mód, beépítési százalék, max. építménymagasság, min. telekméret) a szabályozási terven, az építési övezetekhez tartozó min. telekméretek és min. zöldfelületi százalék jelen előírás 8. sz. mellékletében szerepel.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ ÖVEZETEK

9.§

Általános közlekedési terület (KÖu jelű)

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló KÖu jelű övezetben az országos és a helyi (települési) közúthálózati elemek, azok csomópontjai, tömegközlekedési megállóhelyek és építményeik, várakozóhelyek, járdák, kerékpárutak, mindezek környezetvédelmi és vízvezetési létesítményei, továbbá közművek és hírközlési létesítmények helyezhetők el.
- (5) A közlekedési terület telkein elhelyezhető építmények
 - a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át,
 - b) magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

- (6) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges
- járműtároló helyeket,
 - várakozó helyeket,
 - rakodóhelyeket
- a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.

Közműterület (KÖZ)

- (1) A közművek elhelyezése
- közműterületen (nyomvonal jellegű építmények)
 - önálló közmű-telek területén vagy
 - más területfelhasználási egységek területén szolgalmi jog biztosítása mellett lehetséges.

ZÖLDTERÜLET ÖVEZETE

10.§

- (1) *Zöldterület* a szabályozási terven **közparkként (Zkp övezet)**, vagy **közkertként (Zkk övezet)** lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.
- (2) A közpark legalább 60%-ának zöldfelületnek (növényzettel, jellemzően fákkal beültetett területnek) kell lennie.
- (3) Zöldterületen csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés és a terület fenntartási célját szolgáló építmények, valamint vendéglátó építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető.
- (4) Közkertben (Zkk övezet) épület nem építhető.
- (5) Közparkban (Zkp övezet) a beépítettség max. 2% lehet, max. 4,5 m építménymagassággal. Közpark közhasználat elől elzárt területe az adott telek max. 5%-a lehet.
- (6) Zöldterületen az azt igénybe vevők számára szükséges gépkocsi-parkoló csak terepszinten, fásítva, "zöldbeton" burkolattal létesíthető, max. a közpark területének 5%-án.
- (7) Zöldterületen építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg, ez utóbbi is csak kertészeti szakvélemény alapján.
- (8) Új zöldterület kialakítása, meglévő átépítése, átalakítása csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet. Közparkban létesülő épület engedélyezési tervének is része kell legyen a változással érintett terület rész kertépítészeti engedélyezési terve.

Építési övezetekre vonatkozó általános előírások

14.§

- (5) Saroktelkek esetében az övezetre előírt beépítési százalék max. 10%-kal növelhető meg.

IV. FEJEZET

TELEPÜLÉSRÉSZEK SAJÁTOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

27. §

(1) *Településközpont területe – Mezőfalvai út – Földvári út – Ady Endre utca – Deák Ferenc utca által határolt terület sajátos építési előírásai*

- 1.1 A településközpont területén csak közösségi célú, települést ellátó intézmények, kereskedelem, szolgáltatás, közösségi szórakoztató (faluház, művelődési ház), egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek építhetők, közvetlenül a kiszolgáláshoz tartozó lakóépület. Nem létesíthető sportépítmény (kivéve az általános iskolához tartozó sportlétesítményeket), gazdasági épület, parkolóház és új létesítésű üzemanyag-töltő állomás. Nem helyezhetők el az OTÉK 16. § (3) bek. szerint felsorolt kivételes épületek, illetve a (4) bek. szerinti parkolók sem.
- 1.2 A Fő utca - vegyeshasználatú - Iskola és a Polgármesteri Hivatal közötti szakaszán a keresztirányú gyalogos átjárók helyén kiemelt gyalogos felületen a gyalogos forgalmat kell előnyben részesíteni és ezt szélesebb „fekvőrendőrrel – melyen a gyalogátkelőhely átvezetése az útpályán a járda szintjén megemelve történik – kell hangsúlyozni.¹
- 1.3 A 285, 286, 288/1-2 hrsz-ú építési telkeken csak részletes fafelmérési terv és annak értékelése után tervezhető – a kijelölt építési helyen – épületbővítés.
- 1.4 A 287 hrsz-ú közpark területén építeni nem lehet, a fák védelméről gondoskodni kell.
- 1.5 A Fő utca 6219 számú útra merőleges szakaszán **a pavilonsor a 280/3-6 hrsz-ig** zártan építhető be. Az egységes építészeti arculat kialakítása érdekében a négy telekre elvi építési engedélyt kell kérni, amelyben a tömegalakítás, anyaghasználat, portál kialakítása, felíratok helye és nagysága rögzítésre kerül. Térdfal nem építhető és a tetőtér hasznosítása esetén csak tetősíkban tartott, az utcával ellentétes – belső oldalon kialakítható - tetőablak létesíthető. A **280/2 hrsz-ú saroktelek** esetében max. 1,20m magas térdfal építésével a tetőterében a szolgáltatáshoz tartozó lakás vagy iroda kialakítható. Az utcai oldalon csak tetősíkban tartott tetőablak alakítható ki.
- 1.6 A funkcióhoz tartozó OTÉK szerinti parkolószám 100%-át telken belül, az előkert területén kell elhelyezni.
- 1.7 A ingatlanokon kialakítandó parkolókat minden megkezdett 2 db parkolóhely után 1 db fa ültetésével fásítani kell.

8. melléklet

ÖVEZETI BESOROLÁS építési övezet jele	az építési telek					az épület		
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
	területe	szélessége	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagasság		
	m ²	m	%	%	%	m	m	
<i>Vt –településközpont vegyes terület</i>								
<i>(a tervezett üzletsor, nem valósult meg)*</i>								
Vt	Z 4,0	40 300	300	16	40	20	4,0	4,0
<i>önkormányzat, orvosi rendelő, posta, takarékpénztár*</i>								
Vt	SZ 5,5	30 1000	1000	30	30	40	4,5	5,5
<i>töltőállomás, művelődési ház*</i>								
Vt	SZ 6,5	30 1000	1000	30	30	40	4,5	6,5
<i>általános iskola*</i>								
Vt	SZ 6,5	20 5000	5000	50	20	50	4,0	6,5

* a NÉSZ 8. mellékletében nincs feltüntetve, csak az érthetőség kedvéért közöljük.