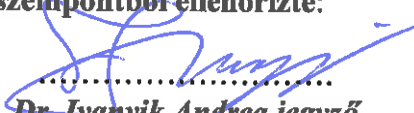




ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE
H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655
E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS
Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületi ülésére

2019. május 3.

| | | |
|---|---|--|
| Előterjesztés tárgya: | Új településrendezési eszközök készítése, záróvélemény kérés OTÉK alóli felmentés kéréssel | |
| Előterjesztő: | Garaguly Tibor polgármester | |
| Melléklet: | 1. Záró szakmai vélemény 2019_03_27 2. Záró Szakmai vélemény kérése OTÉK alóli felmentés kéréssel | |
| Előterjesztést megalapozó jogszabályi rendelkezések: | | |
| Anyagi jogszabályok | 1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 3. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Eljr.) | |
| Hatáskör: | Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény | |
| Tárgyalás módja: | nyílt ülés | |
| Szavazás módja: | egyszerű szótöbbség | |
| Előterjesztést készítette: Wittek Krisztina főépítész | Dátum: 2019. május 2. | Aláírás: |
| Véleményezi: | | |
| <i>Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonnyilatkozatokot Vizsgáló Bizottság</i> | | |
| <i>Kulturális, Sport, Szociális és Egészségügyi Bizottság</i> | | |
| <i>Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság</i> | | |
| Előterjesztés költségvetési fedezetet igényel: (a megfelelő aláhúzendó) | igen | Költségvetési igény: Ellenjegyezte: pénzügyi csoportvezető |
| | nem | |
| Törvényességi szempontból ellenőrizte:  Dr. Ivanyik Andrea jegyző | | |

Előterjesztés

új településrendezési eszközök záróvélemény kérésről OTÉK alóli felmentés kéréssel

Tisztelt Képviselő-testület!

Etyek Nagyközség Önkormányzat új településrendezési eszközök készíttetéséről döntött. Ezt megelőzően számos kérelem érkezett az Önkormányzathoz a hatályos rendezési tervvel kapcsolatban, melyeket az Önkormányzat befogadott.

A megbízást a Pomsár és Társa építésiroda kapta, vezető tervező Városov Péter okl. építésmérnök. A településfejlesztési koncepciót és a társadalmi, gazdasági vizsgálatokat Ongjerth Richárd készítette.

A településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, melynek mellékletei a külterületi és belterületi szabályozási terv egyeztetési dokumentumai 2018 év nyarára elkészültek.

A dokumentáció részei:

- Településfejlesztési koncepció
- Megalapozó vizsgálati munkarészek
- Alátámasztó javaslat,
- Településszerkezeti terv
- Helyi Építési Szabályzat,
- Szabályozási terv – Helyi Építési Szabályzat melléklete
- Örökségvédelmi hatástanulmány
- Környezeti vizsgálat és értékelés

Az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Eljr.) foglaltaknak megfelelően az államigazgatási és partnerségi egyeztetés megtörtént. Az egyeztetési tervdokumentáció az Eljr. 38.§ szakasz rendelkezési szerint a tervezetet a polgármester megküldte az eljárásban részt vevő államigazgatási szerveknek és a szomszéd települések önkormányzatainak.

A 2018. november 21-én megtartott egyeztetést követően a képviselőtestület lezárta a partnerségi egyeztetést, és a dokumentációt megküldte az állami főépítésznek megkérve a végső szakmai véleményt.

A szőlőhegyek - melyek az ország szőlőkataszterének részei – területei kertes mezőgazdasági terület-használatba kerültek, a funkciót tekintve a hatályos szabályzat rendelkezései változatlanul szerepelnek.

Az állami főépítész 6 pontban írt nem egyetértő véleményt. Az 1-5 pontok rajzi, formai kifogásokat tartalmaznak. Ezeket a tervező javítja, pontosítja.

A 6. pontban az állami főépítész kifogásolja a vendéglátás és árusítás épületeinek elhelyezhetőségét az Újhegy és az Öreghegy szőlőterületein, mivel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet /OTÉK/ a Mezőgazdasági területekről szóló 29.§ ezt nem tartalmazza.

Az OTÉK egyes előírásaitól való eltérés lehetőségéről az OTÉK 111.§ (2) bekezdése rendelkezik. Eszerint az állami főépítész bizonyos esetekben felmentést adhat az OTÉK előírásainak használatával kapcsolatban. Javaslom, hogy ezzel a lehetőséggel élve folyamodjunk az állami főépítészhöz ezzel a kéréssel.

Szakmai záróvélemény birtokában fogadhatja el a képviselőtestület az új településrendezési eszközöket, melyek az elfogadástól számított 30. napon léphetnek hatályba.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az új záróvélemény megkéréséről, mely tartalmazza a szőlőhegyekkel kapcsolatosan az OTÉK előírások alóli felmentés kérelmét.

Etyek, 2019. május 2.

Tisztelettel,

Garaguly Tibor
polgármester

Határozati javaslat

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2019. (V.03.) határozata

új településrendezési eszközök záróvélemény kérése OTÉK alóli felmentés kéréssel

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a következő döntést hozza Etyek új településrendezési eszközeinek eljárásával kapcsolatban:

1. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért, hogy az állami főépítész záróvéleményében megfogalmazott 1-5 pontok alapján a tervdokumentáció pontosításra kerüljön.
2. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete továbbra is támogatja a vendéglátás funkciót megfelelő építési szabályozási feltételek mellett az Újhegyen és az Öreghegyen.
3. Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy ismét kérje meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § szerint a záró szakmai véleményt, mely tartalmazza a szőlőhegyek tekintetében az OTÉK egyes előírásaitól eltérő szabályozásra vonatkozó kérést.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.

Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655

E-mail: polgarmester@etyek.hu

l. sz. melléklet

Iktatószám: /2019.

Ügyintéző: Wittek Krisztina főépítész, foepitesz@etyek.hu, 20/9769-391

Tárgy: Záróvélemény kérése OTÉK alóli felmentés kérése - Etyek új településrendezési eszközök készítése

Hivatkozási szám: FE/ÁF/0067-2/2019

Fejér Megyei Kormányhivatal
8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.

Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész

Tisztelt Fakász Tamás Állami Főépítész Úr!

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 194/2016. (VI.16.) számú határozatában döntött Etyek településrendezési eszközeinek komplex módosításáról. A felülvizsgálat eredményeként új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat készült Etyek teljes közigazgatási területére.

Az államigazgatási és a partnerségi egyeztetés lezárását (Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 21/2019 (I. 24.) határozata) követően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Elj. rendelet) 40.§ (1) bekezdés szerint a településrendezési eszközöket végső szakmai véleményezésre megküldtem. A záró szakmai vélemény az 1-6 pontjaiban nem egyetértő, egyebekben egyetértő.

Az 1-6 pontokra a következő válaszokat adom:

1. Az ökológiai folyosó területén a mezőgazdasági területfelhasználás Má-k korlátozott mezőgazdasági területként legyen ábrázolva, valamint a HÉSZ-ben az Má-k övezetre vonatkozó szabályozás szerepeljen.

A szabályozási terven a mezőgazdasági terület Má-2 jelű korlátozott mezőgazdasági övezetbe került. A HÉSZ beépítésre nem szánt területek övezeti mutatóit tartalmazó 3. melléklet táblázata tartalmazza az Má-2 övezet szabályozását.

2. A szabályozási terven és a HÉSZ-ben alkalmazott övezeti jelek az Eljr. 6. melléklete szerinti legyenek, összhangban a településszerkezeti terv területfelhasználási jeleivel.

A szabályozási terven és a HÉSZ-ben a övezeti jelek kért módosítása megtörtént.

3. A HÉSZ 8.§ (2), (3) és (6) bekezdése egyedi építészeti követelményekre vonatkozó előírásokat tartalmaz, melyek helye a településképvédelmi rendeletben van. Kéri ennek figyelembevételével a HÉSZ szövegét áttekinteni és javítani.

Az egyedi építészeti követelményekre vonatkozó előírások törlésre kerültek.

4. Az OTÉK övezetei között nem szerepel kertvárosi társasházias övezet. Helyette szerepeljen más, az OTÉK-ban meghatározott övezet.

A fenti építési övezetek a következők:

- *Lke-T1 (kertvárosias, Aprajafalva társasházias)*
- *Lke-T2 (kertvárosias boti laktanya társasházias).*

5. Az erdőterületek az OTÉK szerinti területfelhasználási egységekbe legyenek besorolva az országos erdőállomány adattár alapján. Szerepeljen az erre vonatkozó szabályozás a HÉSZ-ben.

Az erdők besorolása megtörtént:

- *Eg jelű gazdasági erdő*
- *Ev jelű védelmi erdő*
- *Ek jelű közjóléti erdő*

Az 1-5 pontok válaszaiban ismertetett módosításokat, javításokat, pontosításokat a mellékelt tervdokumentáció tartalmazza.

6. Az OTÉK 29.§ előírásaiban nem nevesített a „vendégfogadó és árusító helyiség”, ezért a HÉSZ-ben a kertés szőlőhelyi mezőgazdasági területeknél ne szerepeljen.

A fenti funkciók elhelyezésére OTÉK előírásoktól való eltérés alkalmazására kérek felmentést.

Az OTÉK egyes előírásaitól való eltéréstől az OTÉK 111.§ (2) bekezdése rendelkezik:

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá*
- b) közérdeket nem sért, valamint*
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.*

31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

Etyek hatályos 2006-ben jogszerűen elfogadott, a helyi építési szabályzatról szóló 8/2006 (V.01.) rendeletben a szőlő területekre a következők vannak:

10.§ Mezőgazdasági területek

(4) Szőlőhegyek övezete (Szh) - ld. 10/4. oldalon táblázat/4.old.

A helyi természeti értékvédelmi területen belül levő szőlőhegyek:

- az Öreghegy és*
- az Újhegy területe tartozik.*

(5) Nagytáblás szőlőgazdálkodás övezete (Msz) - ld. 10/5. oldalon táblázat/5.old.

Az övezetbe a szőlőhegyek övezetébe (Szh) és a Helyi Természeti Értékvédelmi Területbe nem tartozó, szőlőművelésű területek tartoznak.

(6) Kistáblás szőlőgazdálkodás övezete (Msz-k) - ld. 10/5. oldalon táblázat/5.old.

Az övezetbe a szőlőhegyek övezetébe (Szh), a nagytáblás szőlőgazdálkodás övezetébe (Msz) és a Helyi Természeti Értékvédelmi Területbe nem tartozó, szőlőművelésű területek tartoznak.

Szh jelű szőlőhegyek övezetében és Msz jelű nagytáblás szőlőgazdálkodás övezetben elhelyezhető épületek (építmények): *présház, pihenő, vendégfogadó helyiségekkel, szőlő és borfeldolgozás üzemi létesítményei, pince.*

Ehhez szükséges közművesítettség:

17. § Közművek

(4) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha jelen §. (6) bekezdésnek megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés a (8), a felszíni vízrendezés a (14) bekezdésben a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.

(6) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzivíz ellátás biztosítható.

- (8) *A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért:*
- a) *A település talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre- sem engedélyezhető.*
- ...
- e) *A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha :*
- Ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan - ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége nem biztosítható. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.*
 - a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes ÁNTSZ és a VIZIG hozzájárul, a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes VIZIG meghatároz. (amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m³-t, de bármelyik illetékes nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást)*

További vonatkozó előírások:

13. § Az építés és a telekalakítás különleges szabályai

- (7) *... Szőlőhegy övezetben az utcavonaltól számított 35 méteren túl a beépítettségbe számító építmény nem helyezhető el.*

A szőlőterületek beépítésére vonatkozó hatályos előírásokat a következő táblázat mutatja:

A jelen új helyi építési szabályzatban a hatályos helyi építési szabályzatban foglalt funkciót kívánjuk szerepeltetni.

Indoklás:

Etyek turisztikai vonzáskörzete kiterjedt, vonzereje országos jelentőségű, sőt nemzetközileg is elismert. Az itt élő emberek már a múltban is szőlőművelésből éltek és a jövőjüket is erre szeretnék alapozni. A fejlődésnek indult idegenforgalom alapját a gasztronómia és az évszázados múltú szőlő- és pezsgőkultúra jelenti.

A borvidéki központként is működő településünkön évszázados múltja van a bor- és pezsgőkészítésnek. Helyi termékeit (borait, pálinkáit, hús- és tejtermékeit) ma országszerte ismerik. Évente több ezren érkeznek határainkon innen és túlról gasztronómiai fesztiváljainkra. Etyek kedvelt, jól szervezett turisztikai desztináció is. Az Etyek-Budai borvidék a fővároshoz legközelebb eső történelmi borvidék, és mint „Budapest szőlőskertje” ma is éves szinten 100 ezres nagyságrendű turistát vonz. A főváros közelsége lehetőséget nyújt a térségnek, hogy mint turisztikai szolgáltató, illetve rekreációs térség jelenjen meg az ország turisztikai piacán. Rekreáció terén meghatározó Etyek térségi szerepe. A főváros körüli zöld gyűrű részeként felértékelhetetlen környezeti, környezetvédelmi jelentőségén túl, alapvetően az idegenforgalomban, a vendéglátásban jeles. Az Etyek-Budai történelmi borvidék borainak ismertetésére épülve kialakuló, már korábban is jelentős, regionális ismertségű gasztronómiai fesztiváljai (Kezes-Lábos, Pincefesztivál) az Etyeki Piknik rendezvényei országos híréek. Nem csak Budapestről és környékéről, hanem az ország számos részéből, sőt határainkon túlról is érkeznek vendégek.

A szőlőhegyeken számos pincészet, borgazdaság és étterem működik, mely funkciók egymástól elválaszthatatlanok. A legjelentősebbek - a teljesség igénye nélkül – az Etyeki Kúria, a Haraszthy-Vallejo Pincészet, a Hernyák Birtok, a Kertész Családi Pincészet, az Anonym Ikerpince, a Sonkamester, a Rókusfalvy Pince Kft., az O&B Kolumbusz Kft., a Buzál-Mórocz Vendégház, ... hosszan lehetne még sorolni. Ezek a pincészetek épületei minőségi építészetről tesznek tanulságot.

Etyek turisztikai jelentőségének megfelelően szerepel a Fejér Megyei Közgyűlés 100/2014 (XI.06.) határozatában is, amelyben a Fejér Megyei Integrált Területi Programról döntött. Az ebben tervezett komplex turisztikai fejlesztés szerepel.

A Velencei-tó, a Váli-völgy és a Vértes fejlesztési koncepcióját tartalmazó, a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) által kidolgozott Pannónia Szíve Turisztikai Programra a kormány is kiemelt figyelmet fordít. Orbán Viktor miniszterelnök úr 2016. január 1. napjától az Etyek, valamint a Szent László- és Váli-völgy területfejlesztéséért felelős miniszterelnöki biztossá nevezte ki Tessely Zoltánt.

A kiemelt fejlesztési program szerint a térség zászlóshajója Etyek, a főváros szőlőskertjeként ismert borturisztikai központ. Etyeken már megvalósult a program több eleme, mint

1. az Új hegyen a Gasztrosétány kiépítése (közműveinek meg- és átépítése, bazalt kockakő burkolatú út létesítése, közvilágítás kiépítése, információs táblák, utcabútorok elhelyezése),
2. az Öreg-hegyen a Bárori utca fejlesztése (szilárd burkolatú út létesítése, közvilágítás kiépítése, információs táblák, utcabútorok elhelyezése),
3. a Körpincénél színpad építése, burkolat építése, közvilágítás létesítése.

A település vezetésének és lakosságának célja, hogy fenntartható módon a szőlőtermesztéshez és borászathoz kapcsolódóan a szőlőhegyeken a szőlőművelés fenntartásával, megfelelő megközelíthetőséggel rendelkező, megfelelő nagyságú telkeken vendéglátás, és a helyi termékek értékesítése megfelelő színvonalú épített és táji környezetben megvalósulhasson,

beépítésre nem szánt területeken, az ott megengedett beépíthetőséggel, nem túlterhelve a környezetet.

A település vezetésének és lakosságának nem célja, hogy a szőlőhegyeken lakóépületek épüljenek, ezért ez a tervezett szabályzat szerint nem megengedett.

Továbbá fontos szempont, hogy a borászattal, vendéglátással foglalkozó vállalkozók jelenlegi lehetőségei megmaradjanak. Ellenkező esetben beláthatatlanul sok konfliktus és jogi procedúra vár az Önkormányzatra, illetve a településrendezési eszközök megalkotásának folyamatában résztvevőkre.

Ezen indokok alapján az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint hozzájárulását kérem, hogy a Helyi Építési Szabályzatban az OTÉK követelményeitől eltérően a szőlőhegyeken a vendéglátást is megengedő funkciót állapítsunk meg.

Mellékletek:

CD-n a teljes dokumentáció, mely tartalmazza a terviratokat, véleményeket, és az államigazgatási szervekkel történt egyeztetést táblázatos formában, a jóváhagyandó munkarészek az 1-5 pontok szerinti átdolgozásokkal:

1. Településfejlesztési koncepció
2. Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv megalapozó és alátámasztó munkarészekkel
3. Örökségvédelmi hatástanulmány
4. Partnerek észrevételei és a válaszok táblázata
5. Egyeztetésben részt vevő szervek észrevételei és a válaszok táblázata
6. Lakossági fórum jegyzőkönyve
7. Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
8. Terviratok

Papír alapon a jóváhagyandó munkarészek az 1-5 pontok szerinti átdolgozásokkal:

1. Településszerkezeti terv (Területfelhasználás és Védelem és korlátozások tervlapok)
 2. Településszerkezeti terv leírása
 3. Helyi építési szabályzat
 4. Szabályozási terv
- valamint az OTÉK felmentés kérelemről szóló K.t. határozat


Továbbá ezen dokumentációk elérhetők önkormányzatunk honlapján is:

<https://www.webetyek.hu/>

Segítő közreműködésében bízva,

Etyek, 2019. május

tisztelettel,


Garaguly Tibor
polgármester

2-se. melléklet

Tablázatos kimutatás szőlőgazdálkodás övezetei (kivonat)

| Az építési övezet megnevezése | Az övezetben elhelyezhető épületek (építmények) | Kialakítható legkisebb telekterület/ legkisebb telekszélesség m ² /m | Beépíthető legkisebb telekterület/ telekszélesség/ m ² /m | Beépítési mód | Beépítettség legnagyobb mértéke | Építmény-magasság legnagyobb mértéke | Zöldfelület legkisebb mértéke | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (pincével együtt) | Előírt mérete a tervezett szabályozási szélességtől | Az építészeti kialakításra vonatkozó általános előírások | Beépítés közművesítettségi feltétele |
|--|---|---|--|---|---|--------------------------------------|-------------------------------|---|---|--|---|
| Szh szőlőhegyek övezete | présház, pihenő, vendégfogadó helyiségekkel, szőlő és borfeldolgozás üzemi létesítményei, pince présház, pince (közműellátás nélküli állapot!) | 2000/14 | 1200/12 | Odalhatáron álló Az oldal kert legálább 4m | 3% 3%, de legfeljebb 40 m ² | 4 m | - | 6% | legalább 3m, mely útsabályozás (szélesítés) esetében lejegyezhető | Településkép védelmi rendeletben található az építészeti kialakításra vonatkozó előírások. | közműves villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, -szennyvíz kezelés a 17.§ (8) pontja szerint, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés Közmű nem szükséges, de közműves ivóvíz szolgáltatás esetében -szennyvíz kezelés a 17.§ (8) pontja szerint, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés |
| Msz nagytáblás szőlőgazdálkodás övezete | présház pihenő, vendégfogadó helyiségekkel, szőlő és borfeldolgozás üzemi létesítményei, pince, birtokközpont létrehozható | 10 000/30 | 20 000/30 | szabadonálló | 3% | 5,5 m | - | 3% | legalább 5 m | - | -közműves villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, zárt szennyvíztisztítás, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés |
| Msz-k kistáblás szőlőgazdálkodás övezete | Nem építhető be | 3000/- | - | - | - | - | - | - | - | - | - |