

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**

ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokas@minicomp.hu

## **PÉCSUDVARD**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
MÓDOSÍTÁSA**

### **HÉSZ**

**EGYSÉGES SZERKEZETBEN A MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁSOKKAL**

**Pécsudvard Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2/2003.(III.31.)Ök.sz. rendelete**  
a  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**  
(Egységes szerkezetben a módosításáról szóló **11/2004.(X.25.), 5/2008.(VII.15.) és  
9/2013. (IV.12.) önkormányzati rendeletekkel**)

Pécsudvard Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - a település önkormányzatának az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

**A rendelet hatálya**

**1.§**

**(1)**A rendelet hatálya Pécsudvard teljes közigazgatási területére terjed ki.

**(2)**A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a külön jogszabályok, e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

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

**A szabályozási elemek értelmezése**

**2.§**

**(1)**E rendelet alkalmazásában:

**a) Épületszélesség:**

**aa)**Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

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

**b) Utcai épület:** az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.

**c) Udvari épület:** az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.

**d) Építménymagasság** az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

**da)**az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszészvonala közötti

magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

**db)** az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszészvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

**dc)** a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzat felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

**dd)** az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

**e) Áttört kerítés** olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10%-át, valamint a kerítés lábátának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

## (2)Értelmező rendelkezések

**a)** E rendelet előírásai és a szabályozási terv szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.

**b)** Az (a) pontban meghatározott előírás nem vonatkozik a szabályozási terv következő elemeire:

**ba)** irányadó telekhatár

**bb)** tervezett utak tengelyvonala

**bc)** helyi művi értékek

**bd)** megszüntető jel

**c)** A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő.

Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a szabályozási vonallal jelölt telekalakítást az építési hatósági eljárást megelőzően végre kell hajtani.

**d)** Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

**da)** Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

**db)** Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az utcasoron kialakult állapothoz igazodjon, ennek hiányában az építési telek nyugati oldalhatárára tapadjon.

**e)** Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

**ea)** az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő telekterület esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető

**eb)** az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő utcai telekszélesség esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető

**ec)** az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény megtartható, építménymagassága az övezeti előírások betartásával növelhető, de egyéb bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.

**ed)** az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás esetén megtartható, de nem bővíthető. Bontásból eredő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.

**ee)** az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő, vagy legnagyobb értéket meghaladó építménymagasságú építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti építménymagassággal történhet.

## I. Fejezet

### Építési engedélyezés általános szabályai

#### 3.§

#### 4.§

**(1)** A szabályozási terven lehatárolt mélyfekvésű, magas talajvízállású terület jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a lehatárolás alapjául szolgáló különleges körülményeknek (mocsaras, belvízveszélyes terület) a figyelembevételével.

**(2)** A rendelet hatálya alá tartozó területen a 15 foknál meredekebb dőlésű, vagy 2 m-nél magasabb nyitott közetfal (nyitott közetfal, partfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) 10 m-es környezete jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (csúszás- és omlásveszély) a figyelembevételével.

**(3)** A 96-97 hrsz. ingatlanokat érintő építés a területre érkező csapadékvíz biztonságos elvezetését követően történhet.

**(4)** Tájképvédelmi területen az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a tájképet jelentősen megváltoztató (külterületen 300 m<sup>2</sup> beépített alapterületet, vagy 7,50 m építménymagasságot meghaladó, belterületen 200 m<sup>2</sup> beépített alapterületet meghaladó) építmények építészeti-műszaki terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

**(5)** Gazdasági területet és birtokközpont területét érintő építésügyi hatósági eljárásokban a külön jogszabály szerinti építészeti-műszaki dokumentációnak kertépítészeti leírást és kertépítészeti tervet kell tartalmaznia. A kertépítészeti leírás tartalmazza a környezet ismertetését, a különböző funkciók és az általános telepítés előírásait, a kertkialakítás koncepcióját, a megvédendő és új növényzet bemutatását, a választott anyagok és növényzet leírását, és fakivágás esetén a fapótlás módját.

**(6)** Gazdasági és általános mezőgazdasági területen technológiai jellegű építmény építménymagassága az építési övezeti és övezeti előírásokban meghatározott legnagyobb értéket legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

---

**Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai**  
**5.§**

**(1)**

**(2)**

**(3)**

**(4) Közművesítettséggel kapcsolatos előírások**

Beépítésre szánt területen a külön jogszabályban rögzített határidőre a következő közművek kiépítését kell biztosítani:

**a) közüzemi villamos energiaszolgáltatás**

**b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás**

**c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás**

azokon a területeken, ahol a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat nem épült ki, a kiépítésig szakszerű közműpótló alkalmazandó

**d) közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés**

**(5)**

**(6)**

**II. Fejezet**  
**Településszerkezet, terület-felhasználás**  
**6.§**

**(1)** A belterületi határvonalat a V-1 és V-2 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel. A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészeleteinek belterületbe vonása a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül a konkrét építési igények szerinti ütemezéssel, szakaszosan hajtandó végre.

**(2)** Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv

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

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

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

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

**(3)** Pécsudvard község igazgatási területének beépítésre szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákba sorolhatók:

**a) lakóterület**

falusias lakóterület,

**b) gazdasági terület**

ipari gazdasági terület,

**c) különleges terület**

temető területe,

sportpálya területe,  
hulladékgyűjtési terület szennyvíztelep céljára,  
autópálya mérnökség céljára.

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

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági terület,
- e) egyéb terület.

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

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Általános előírások

#### 7.§

**(1)**A terepszint alatti építmények

- a) Mélyfekvésű területen (lehatárolást ld. V-2 tervlapon) terepszint alatti építmény csak a talajvíz elleni megfelelő műszaki védelemmel építhető.
- b) Partfalba vágott pince csak geotechnikai szakvélemény alapján létesíthető.
- c) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
- d) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- e) Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak a szomszédos ingatlanok alá.

### Falusias lakóterület

#### 8.§

**(1)**

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

**(3)**A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 4. melléklet tartalmazza.

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

- a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, gazdasági épület, garázs a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve.
- b) Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- c) Ujjonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcáfrontra nem telepíthető.
- d)

**(5)**A rendelet hatálya alá tartozó területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése műemléki környezetbe tartozó épületek utcai homlokzatain, valamint helyi egyedi védelem alatt álló épületek védett homlokzatain tilos.

(6)A területen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.

**Gazdasági terület**  
**Ipari gazdasági terület**  
**9.§**

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

(2)A területen az OTÉK 20.§ szerinti építmények helyezhetők el.

(3)A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat az 5. melléklet tartalmazza.

(4) Építési telken belüli zöldfelületek kialakítása

Az építési telkek telekhatárai mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra, a jelen rendelet 26.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 26.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell.

(5)

**Különleges területek**  
**10.§**

(1)A különleges területek lehatárolását a V-2 jelű szabályozási tervlap tünteti fel.

(2)A „TE” jelű különleges terület temetkezési célra szolgál. A területen a következő előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület kialakult
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 40%
- d) legnagyobb építménymagasság 4,00 m, ezt sajátos funkciójú építmény – pl. harangtorony – magassága legfeljebb 3 m-rel meghaladhatja
- e) legkisebb előkert 10 m
- f) legkisebb oldalkert 10 m
- g) legkisebb hátsóker 10 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítész szaktervező bevonásával el kell végezni.

(3)

(4)A „Khf” jelű különleges terület szennyvíz telep elhelyezésére szolgál. A területen a következő előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület 10000 m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód szabadon álló

- c) legnagyobb beépítettség 5%
- d) legnagyobb építménymagasság 5,00 m
- e) legkisebb előkert 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi határvonalaktól legalább 10 m-re építendő.
- f) legkisebb oldalkert 10 m
- g) legkisebb hátsóker 10 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%.

(5) A „Kam” jelű különleges terület autópálya mérnökség elhelyezésére szolgál. A területen a következő előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 40%
- d) legnagyobb építménymagasság 10,00 m
- e) legkisebb előkert 5 m
- f) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- g) legkisebb hátsóker 5 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%, amiből legalább 10%-on 3 szintes növényállomány telepítendő.

### A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közműterület 11.§

(1) A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel, a közúti hálózat elemeinek felsorolását a 6. melléklet tartalmazza.

(2) A közlekedési területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

(4) Közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(5) A 20 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni.

(6)

(7) A „KÖ-1” jelű övezetbe a szennyvíz átemelő területé tartozik.

(8) Távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) a település belterületén, illetve külterületi, természeti értéket képviselő földrészletein (ld. 3. melléklet) nem helyezhető el.

(9) A település területét érintő közművezetékek hatályos jogszabályok, illetve a tulajdoni lapra bejegyzett szolgalmi sáv szerinti védőtávolságait meg kell tartani.

(10) Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbussz megálló) az illetékes szakhatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai



előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

**(11)** Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható. Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m, közforgalom számára megnyitott magánút telekszélessége legalább 10 m legyen.

### **Zöldterület 12.§**

**(1)**A település zöldterületeinek (közparkjainak) lehatárolását a V-2 szabályozási tervlap tünteti fel. A területen az OTÉK 27.§ előírásait kell megtartani:

**(2)**A zöldterületek kialakítása csak kertépítészeti kiviteli tervek alapján történhet.

**a)**A meglévő zöldterületeket kertépítészeti szakterv alapján fel kell újítani.

**b)**A tervezett zöldterületek belső elrendezését, növényesítését kertépítész szaktervező által készített kiviteli tervek alapján kell kialakítani és fenntartani.

### **Erdőterület 13.§**

**(1)**A település erdőterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

**(2)**A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint gazdasági rendeltetésű – „E-1” és védelmi rendeltetésű (védő) – „E-2” jelű erdők.

**(3)**Építmények elhelyezése **gazdasági rendeltetésű** erdőterületen

A területen csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkciójú építmény helyezhető el. Épület az OTÉK szerinti telekterületen, megközelíthetőséggel és közművesítéssel helyezhető el a következő előírások szerint:

**a)**A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**b)**Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

**c)**Gazdasági épület kialakításának feltételei:

**ca)**az épület földszintes legyen

**cb)**legnagyobb építménymagasság 7,0 m

**d)**A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

**da)**legnagyobb építménymagasság 5,0 m

**db)**épületszélesség legfeljebb 9,0 m

**(4)**

**(5)**

**(6)**

**(7)**

**(8)**

**Mezőgazdasági terület  
14.§**

**(1)**A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK 29.§ (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el

**(2)**A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza.

**(3)**A terület lehatárolását, övezeti tagolódását a V-1 és V-2 jelű szabályozási tervlap ábrázolja.

**(4)**Az „**M-K**” jelű övezet a település **kert- és ültetvényterülete**, a volt zártkert övezete (kertes mezőgazdasági terület). Az övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

**a)**Az övezetben kialakítható új földrészletek területe legalább 1000 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m legyen, megközelítésük és közművesítettségük a külön jogszabályok szerint biztosítandó.

**b)**Az övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.

**c)**Az 1000-1500 m<sup>2</sup> területű telkek beépítése az OTÉK 29.§ (2) bekezdés 2.pontja szerint történhet.

**d)**Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény max. 3%-os beépítettséggel, de legfeljebb 90 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel helyezhető el.

**e)**Építmény elhelyezésének feltételei

**ea)**Az épületeket szabadonállóan, legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal-, és hátsó kert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**eb)**Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

**ec)**Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet (a megengedett maximumot a homlokzatok magassága egyenként sem haladhatja meg). Az épület szélességi mérete a 9,0 m-t nem haladhatja meg.

**ed)**Lakóépület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet. Az épület szélességi mérete a 9,0 m-t nem haladhatja meg.”

**(5)**Az „**M-1**” jelű övezetbe a **szántóföldek** területe tartozik.

**a)**Az övezet művelési ágának megfelelően hasznosítandó.

**b)**Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:

**ba)**Az épületeket szabadonállóan, 10 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal-, és 10 m-es hátsó kert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**bb)**Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

**bc)**Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet

**bd)**Lakóépület legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet. Az épület szélességi mérete a 9,0 m-t nem haladhatja meg.

**(6)**Az „M-2” jelű övezet a **gyepfelületek** (rét, legelő, kaszáló) területe.

**a)**Az övezetben kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés, a vegetációs időszakban a rendszeres kaszálás.

**b)**Az övezetben építmény az (5) bekezdés b) pontja szerint építhető.

**(7)**

**(8)**

**(9)**Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék (mint természetközeli állapotú biotop sávok) megtartandók.

**(10)**A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartására ügyelni kell.

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **15.§**

**(1)**A terület a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál.

**(2)**A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

**(3)**A „VT-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

### **Közterületek kialakítása és használata**

#### **16.§**

**(1)**

**(2)**

**(3)**

**(4)**

**(5)**A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

**a)**Árusítópavilon legfeljebb 6,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.

**b)**A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthetők.

**c)**Zöldterületen épület nem helyezhető el.

### **III. Fejezet**

#### **Kulturális örökségvédelem**

#### **17.§**

**(1)**Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a)**A rendelet hatálya alá tartozó terület országos műemléki védelem alatt álló értékeit és azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanokat a 7. melléklet tartalmazza.
- b)**A 7. melléklet szerinti védett építményeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.
- c)**A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint kell eljárni.

## (2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

- a)**A rendelet hatálya alá tartozó terület nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek és régészeti érdekű területeinek listáját a 2. melléklet tartalmazza, a nyilvántartott lelőhelyeket a szabályozási terv határolja le.
- b)**Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

## (3) Helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások

- a)**A rendelet hatálya alá tartozó terület helyi védelem alatt álló értékeit az 1. függelék tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.
- b)**A helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet és a HÉSZ együttesen szabályozzák.
- c)**Helyi egyedi védelem (H) alatt álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bárminemű építési munka esetén a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet mellékleteként szereplő örökségvédelmi munkarész figyelembevételével a következő előírásokat kell betartani:
- ca)**Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
  - cb)**Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.
  - cc)**Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését, valamint az épület felmérési és fotódokumentációjának elkészítését követően.
- d)**Helyi területi védettségű utcaszakaszon álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bárminemű építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:
- da)**A területen a történetileg kialakult telekstruktúra, beépítési mód és építési vonalak megőrzendők.
  - db)**Az épületek tömegaránya, tetőformája, anyaghasználata, az utcai kerítés a környezetükben lévő hagyományos épületekhez és kerítésekhez illeszkedjen, homlokzatszélességük, párkány- és gerincmagasságuk a történetileg kialakul mértéket ne haladja meg.
  - dc)**Az épület bővítése az épület mögött, az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztszárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztszárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregterével fedhető.

## IV. Fejezet

### Az élővilág, a táj és a természet védelme

#### 18.§

- (1)**A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok

megóvása érdekében:

**a)**A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni.

**b)**Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.

**(2)**A település területén található védett természeti értékeket a szabályozási terv tünteti fel.

**a)**Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területen (ökológiai folyosó, természeti terület) a külön jogszabályban előírtak szerint kell eljárni.

**b)**Tájképvédelmi területen a vonatkozó övezeti előírások szerint kell eljárni. Új épület építése esetén a tájba illesztésre fokozottan figyelmet kell fordítani.

## A környezet védelme

### 19.§

(a vonatkozó jogszabályok felsorolását a 2. függelék tartalmazza)

**(1)**Általános követelmények

**a)**A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

**b)**A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

**c)**Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

**d)**A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása rendeltetési mód-változás(-ok) a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokat, valamint a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló elvárásokat be kell tartani.

**e)**Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítésének és használatbavételének kivételével vízjogi engedély alapján történhet.

**f)**A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

**g)**A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be

kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

**h)**A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

**i)**Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

**j)**Új jelentős bűzös tevékenység létesítése esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

**k)**A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

**l)**A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

## (2) Környezetterhelési határértékek

**a)**Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a légszennyezőanyag terhelésre vonatkozó határértékeket.

**b)**Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

**c)**A földtani közeg és a felszín alatti víz-szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani.

**d)**Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

**e)**Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

**f)**A közlekedési létesítményeket úgy kell megtervezni, hogy az általuk okozott zajterhelés nem haladhatja meg az előírt határértékeket. Meglévő közlekedési útvonal vagy létesítmény korszerűsítése, útkapacitás bővítése utáni állapotra

**fa)**az előírt határértékek érvényesek, ha a változást közvetlenül megelőző állapotra vonatkozó számítások és mérések a határérték teljesülését igazolják

**fb)**legalább a változást megelőző zajterhelést kell követelménynek tekinteni, ha a változást megelőző állapotra vonatkozó számítások vagy mérések a határérték túllépését igazolják.

**g)**Az épületek zajtól védendő helyiségeit úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a helyiségbe behatoló zaj – zárt állapotú nyílászárók mellett – ne haladja meg az előírt határértékeket.

**h)**Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetészerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

## (3) Speciális eljárási szabályok

**a)**A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

**b)**Pécsudvard a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján – történhet

**c)**Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

**d)**Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

**e)**A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.

**f)**Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

**g)**A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

**h)**A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.

**i)**A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek esetén a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

**j)**A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ezáltal a környezeti értéke nem lesz kisebb.

A betartandó legkisebb telepítési távolságok a telekhatárok és a növények között

**ja)**Beépítésre szánt területen, illetve beépítésre nem szánt terület M-K (volt zártkertek) övezetében szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb cserje (élősövény) esetében 0,50 m, 3 méternél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb fa esetében 1,00 m, 3 m-nél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb cserje (élősövény) esetében 2,00 m

**jb)**Beépítésre nem szánt területen az M-K (volt zártkertek) övezet, valamint a közlekedési területek kivételével gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribiszke-, josta- és málnabokor esetében 0,80, minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró) esetében 2,00 m, birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 m, törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 m, vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 3,50 m, cseresznyefa esetében 5,00 m, dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 m

**jc)**A jb) szerinti területen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös, vagy M-K övezet, szőlő és gyümölcsfa esetében a jb) szerinti telepítési távolságot, egyéb cserje és fa esetében 1 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb cserje (élősövény) esetében 0,80 m, 2 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb cserje (élősövény) esetében 1,20 m, 2 m-nél magasabbra növegyümölcs- és egyéb cserje (élősövény) esetében 2,00 m, fa esetében 8,00 m telepítési távolságot kell tartani.

### Tűzvédelmi rendelkezések



**20.§**

**(1)**Az épületek közötti tűztávolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

**(2)**Az építmények építészeti-műszaki tervezése során a tűzvédelmi műszaki kialakítást jogszabályban meghatározott esetben és tartalommal, megfelelő jogosultsággal rendelkező természetes személy által készített tűzvédelmi műszaki leírásba, tűzvédelmi dokumentációba kell foglalni.

**Ásványvagyon gazdálkodási követelmények****21.§**

Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

**V. Fejezet****Sajátos jogintézmények****22.§**

Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

**(1)Elővásárlási jog**

Az önkormányzat közérdekből elővásárlási jogot jegyeztet be a 8. mellékletben felsorolt ingatlanok területére, ezen ingatlanokat érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében.

**(2)Településrendezési kötelezések****a)Beépítési kötelezettség**

A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a 3. függelékben felsorolt ingatlanok területére, az ott leírt időtartamon belüli beépítési kötelezettséget állapít meg.

**b)Beültetési kötelezettség**

A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésében a közérdekű környezetalakítás céljából a 3. függelékben felsorolt ingatlanok területére az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a külön jogszabályban rögzített határidőre elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő.

**VI. Fejezet****Záró rendelkezések****23.§**

**(1)**Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

**(2)**A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

*A rendeletet a képviselő-testület elfogadta a 2003. február 10-i ülésén*

Orovicza György polgármester

Dr. Bíró Károly körjegyző



Záradék:

A rendelet 2003. év március hó 31. napján kihirdetésre került.

P:H.

Dr. Bíró Károly körjegyző

**1.SZ. MELLÉKLET:****2. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez  
RÉGÉSZETI VÉDELEM****NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK****1. Pécsudvard, Régi temető**

KÖH azonosító: 25050

Hrsz: 023, 1001/2, 24, 25, 26, 322, 323

**2. Pécsudvard, Széchenyi u. 1/b.**

KÖH azonosító: 28928

Hrsz: 155/1-3, 232/1, 233/1-2, 234, 236/1-2, 244/2, 245, 246/3

**3. Pécsudvard, Körtés dűlő**

KÖH azonosító: 37584

Hrsz: 071/2, 073/6-11, 074

**4. Pécsudvard, Ograda**

KÖH azonosító: 45940

Hrsz: 073/3, 14-19, 31, 32

**5. Pécsudvard, Kis Cser**

KÖH azonosító: 69121

Hrsz: 035/6-7, 036/1-3, 033

**6. Pécsudvard, Kis Cser**

KÖH azonosító: 74505

Hrsz: 035/6

**7. Pécsudvard, Bab-föld**

KÖH azonosító: 75991

Hrsz: 044/10, 18-33, 35-53, 58-60, 046

**3.SZ. MELLÉKLET:****4. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez  
TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK  
FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN****4.1 Az „FL-K” és „Lf-K” jelű építési övezet**

<b>A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>1.lakásszám</b>	építési telkenként 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
<b>2.legkisebb telekterület</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	13 m
<b>4.beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>
<b>6.legnagyobb építménymagasság</b>	5,00 m
<b>7.legkisebb előkert</b>	a kialakult utcaképhez igazodóan, szabályozási terven lehatárolt mélyfekvésű területen talajmechanikai szakvélemény függvényében
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	utcafronttól számított 70 m építhető be, de legalább 6 m
<b>10.zöldfelületi mutató</b>	min. 40%

<b>B. Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>1.tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, tetőgerinc az utcában kialakult állapothoz igazodjon
<b>2.tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>3.épületszélesség</b>	max. 9 m
<b>4.homlokzatszínezés</b>	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
<b>5.utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

#### 4.2 Az „FL-1” és „Lf-1” jelű építési övezet

<b>A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>1.lakásszám</b>	építési telkenként 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
<b>2.legkisebb telekterület</b>	900 m <sup>2</sup>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	18 m
<b>4.beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	30%, de legfeljebb 400 m <sup>2</sup>
<b>6.legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetében 5,00 m udvari épület esetében 4,50 m. ezen belül a lejtő felőli homlokzat magassága nem haladhatja meg az 5,50 m-t.
<b>7.legkisebb előkert</b>	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 4,0 m (az utcai építési vonal az utcafronttól legfeljebb 6 m-re lehet), kivéve a Babos-dűlő (1001/2 hrsz.) keleti oldalát, ahol az ott húzódó 20 kV-os légvezeték-től való távolságtartás érdekében 10 m.
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	szabályozási terv szerint, ennek hiányában utcafronttól számított 70 m építhető be, de legalább 6 m
<b>10.zöldfelületi mutató</b>	min. 50%

<b>B. Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>1.tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, fő tetőgerinc az utcára merőleges legyen
<b>2.tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>3.épületszélesség</b>	max. 9 m
<b>4.homlokzatszínezés</b>	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
<b>5.utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

#### 4.3 Az „FL-2” és „Lf-2” jelű építési övezet

<b>A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>1.legkisebb telekterület</b>	3000 m <sup>2</sup>
<b>2.legkisebb utcai telekszélesség</b>	30 m
<b>3.beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>4.legnagyobb beépítettség</b>	25%
<b>5.legnagyobb építménymagasság</b>	5,50 m
<b>6.legkisebb előkert</b>	5 m
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	6 m
<b>9.zöldfelületi mutató</b>	min. 40%

<b>B. Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>1.tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel
<b>2.tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>3.utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

#### 4.4 Az „Lf-3” jelű építési övezet

<b>A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>1.lakásszám</b>	építési telkenként 1 db, legfeljebb 6 lakásos lakóépület építhető
<b>2.legkisebb telekterület</b>	900 m <sup>2</sup>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	18 m
<b>4.beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>6.legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetében 5,00 m udvari épület esetében 4,50 m
<b>7.legkisebb előkert</b>	szabályozási terv szerint
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	szabályozási terv szerint
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	szabályozási terv szerint
<b>10.zöldfelületi mutató</b>	min. 40%

<b>B. Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>1.tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, a fő tetőgerinc a kialakult utcaképhez illeszkedjen
<b>2.tetőhéjalás</b>	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>3.épületszélesség</b>	max. 9 m
<b>4.tömegformálás</b>	a hagyományos falusias utcaképbe illeszkedjen
<b>5.homlokzatszínezés</b>	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
<b>6.utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (kő, tégl, fa, kovácsoltvas), egyszerű formák és díszítések felhasználásával

**5. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez  
TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK  
IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEN**

**5.1 Az „IG-1” és „Gip-E” jelű építési övezet**

<b>A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>1.legkisebb telekterület</b>	2000 m <sup>2</sup>
<b>2.legkisebb utcai telekszélesség</b>	30 m
<b>3.beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>4.legnagyobb beépítettség</b>	50%
<b>5.legnagyobb építménymagasság</b>	10,00 m
<b>6.legkisebb előkert</b>	5 m
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	OTÉK szerint, a 9.§ (4) bekezdés figyelembevételével
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	6 m
<b>9.zöldfelületi mutató</b>	min. 25%, amiből legalább 10%-on 3 szintes növényállomány telepítendő
<b>10.utcai kerítés</b>	épített jellegű, 1,8-2,0 m magas kerítés

**6. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez  
A TELEPÜLÉS KÖZÚTHÁLÓZATÁNAK ELEMEI**

	A.	B.	C.
	Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
1.	M60 autópálya	KÖu-A	változó (kisajátítási terv szerint)

	A.	B.	C.
	Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
2.	5716. sz. út	K-1 és KÖu-1 K-3	meglévő (16-28 m)
3.	57125. sz. út (Felszabadulás utca)	K-3	meglévő (10-18 m)
4.	Mezőgazdasági utak	K-2 és KÖu-2	min. 8 m
5.	Új lakó és kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak	K-4 és KÖu-4	10-16 m  meglévő (8-20 m)
6.	Önálló gyalogút	K-5	4 m

**7. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez  
ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNYEK  
ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETŰK**

7.1 ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY

Népi lakóház – Széchenyi u. 72. – hrsz.: 286 – M 11534

7.2 MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK

Hrsz.: 184/2, 185, 186/4, 187, 287, 284, 285

**8. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez  
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT INGATLANOK**

8.1 Lakóterület céljára a 086/1-5, 1201-1208, 1001/1-1053, 24, 36, 073/29, 020, 1211-1220 hrsz. ingatlanokra, valamint a 23, 25-27, 29-31, 34-35, 37, 41, 44-48 hrsz, ingatlanok új beépítéssel érintett részére.

8.2 Gazdasági terület céljára a 019/3-7 hrsz. ingatlanokra.

**9. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez  
V-1 SZABÁLYOZÁSI TERVLAP ÉS MÓDOSÍTÁSAI**

**10. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez  
V-2 SZABÁLYOZÁSI TERVLAP ÉS MÓDOSÍTÁSAI  
1. függelék a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez  
HELYI MŰVI ÉRTÉKEK**

1.1 H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség

1.11 Széchenyi u. 17. 225 hrsz. lakóépület

1.12	Széchenyi u. 28.	262 hrsz.	lakóépület
1.13	Széchenyi u. 32.	265/1 hrsz.	lakóépület
1.14	Széchenyi u. 34.	266 hrsz.	lakóépület
1.15	Széchenyi u. 33.	209 hrsz.	lakóépület, nyárikonyha
1.16	Széchenyi u. 56.	277 hrsz.	lakóépület
1.17	Széchenyi u. 58.	278 hrsz.	lakóépület
1.18	Széchenyi u. 60.	279 hrsz.	lakóépület
1.19	Széchenyi u. 64.	281 hrsz.	lakóépület
1.20	Széchenyi u. 70.	285 hrsz.	lakóépület
1.21	Széchenyi u. 74.	287 hrsz.	lakóépület
1.22	Széchenyi u. 78.	289 hrsz.	utcai kerítés
1.23	Széchenyi u. 65.	180 hrsz.	lakóépület
1.24	Széchenyi u. 82.	292 hrsz.	lakóépület
1.25	Széchenyi u. 82. előtt	155 hrsz.	harangláb
1.26	Széchenyi u. 84.	293 hrsz.	lakóépület
1.27	Dózsa Gy. u. 31.	159 hrsz.	lakóépület
1.28	Felszabadulás u. 27.	18 hrsz.	lakóépület és nyárikonyha
1.29	Felszabadulás u. 49.	35 hrsz.	lakóépület
1.30	Felszabadulás u. 55.	41 hrsz.	lakóépület
1.31	Felszabadulás u. 57.	44 hrsz.	lakóépület
1.32	Felszabadulás u. 60.	86 hrsz.	lakóépület
1.33	Felszabadulás u. 68.	82/2 hrsz.	lakóépület
1.34	Kőkeresztek a település több pontján		
	244/2 hrsz. DK-i sarka előtt		
	292 hrsz. előtt, harangláb mellett		
	153/3 hrsz. előtt		
	20 hrsz. előtt		
	29 hrsz. előtt		
	58 hrsz. előtt		
	71 hrsz. D-i sarkával szemben		
1.35	Temető	323 hrsz.	régi sírkövek
	<u>1.2 Helyi védettségű utcaszakasz</u>		
1.21	Széchenyi u. 50-74.	274-287 hrsz.	

**2. függelék a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez**  
**A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK**

**(1) Általános követelmények**

- a) A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.
- b) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 358/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet határozza meg.
- c) Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- d) A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó követelményeket a 147/2010.(IV.29.) Korm.rendelet, valamint a 30/2008.(XII.31.) KvVM rendelet határozza meg.
- e) A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni. A 72/1996.(V.22.) Kormányrendelet 3.§ (12) alapján az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítéséhez és használatbavételéhez nem kell vízjogi engedély.
- f) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
- g) A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.
- h) A követelményeket a vizek és a közcélú vízellétesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.
- i) Az előírásokat jelenleg a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 4. §-a szerint.
- j) A levegővédelmi övezet meghatározását a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 5. §-a szerint kell meghatározni.
- k) A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

## **(2) Környezetterhelési határértékek**

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011. (I.14.) VM rendelet tartalmazza. A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásainak vizsgálatáról, ellenőrzéséről és értékelésének szabályairól a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.

- b)** Az élővízbe és a közcatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg.
- c)** A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei.
- d)** Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.
- e)** Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- f)** Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- g)** Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetészerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

### **(3) Speciális eljárási szabályok**

- a)** A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.
- b)** A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.
- c)** Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009. (XI.13.) FVM rendelet előírásai vonatkoznak.
- d)** Az előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg. Figyelembe veendő továbbá a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008. (VII.18.) FVM rendelet.
- e)** A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése és engedélyezése a 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
- f)** Az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI. 13.) Korm. rendelet és az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának



feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.

- g)** A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.
- h)** Nitrátérzékeny területeken be kell tartani a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésével szembeni védeleméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól szóló, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet előírásait.
- i)** A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.
- j)** Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.

### **3. függelék a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSSEL ÉRINTETT INGATLANOK**

#### **2.1 BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK**

Az önkormányzat a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg az Lf-1 jelű építési övezetbe tartozó építési telkekre.

#### **2.2 BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK**

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának időpontjáig elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

2.21 Minden újonnan beépítésre kerülő ipari gazdasági területen fekvő ingatlanon.

2.22 Birtokközpont és a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.