



PÉCSUDVARD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2024. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSREND ALKALMAZÁSÁVAL

ELFOGADÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

PÉCSUDVARD KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

2024. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

KÉSZÍTETTE: HAJDU CSABA OKLEVELES TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-1503	
SZAKÁGI TERVEZŐ: Borbás László KÖZLEKEDÉS SZAKÁG Tkö 02-0629	

2025. MÁJUS

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE	4
2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE	6

II. MELLÉKLETEK

1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN	10
---	----

I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZETE

Pécsudvard Község Önkormányzat Képviselő-testületének

../202.. (.....) számú határozata

az építési szabályzat 2024. évi 1. sz. módosítási eljárásához kapcsolódóan a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 4/2003.(II.12.) számú határozat módosításáról

- 1.) A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § d) pontjában kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy az építési szabályzat 2024. évi 1. sz. módosításával összhangban az előterjesztéshez csatolt rajzi munkarészek megalapozásával a határozat mellékletében ábrázoltak szerint módosítja a 4/2003.(II.12.)számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri Zsdrál Artúr polgármestert, hogy jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek gondoskodjon a nyilvánosságáról, valamint a Korm. rendelet 72. §-a (1) bekezdése szerint a hatálybalépése napján töltsse fel az E-TÉR felületre.

Határidő: 202..

Felelős: Zsdrál Artúr polgármester

Kapják: Zsdrál Artúr polgármester, Gáspár Róbert települési főépítész

melléklet a „202.. (.....) önkormányzati határozathoz

PÉCSUDVARD KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2023. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

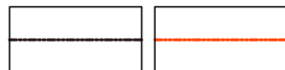


JELMAGYARÁZAT



MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA

MEGLÉVŐ TERVEZETT



BELTERÜLET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



FALUSIAS LAKÓTERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



MEZŐGAZDASÁGI
TERÜLET,
TERMÉSZETKÖZELI



MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET, SZÁNTÓ



ERDŐTERÜLET



KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM
SZÁNT SZENNYVÍZTELEP



VÍZGAZDÁLKODÁSI
TERÜLET

KÖRNYEZETVÉDELEM



VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA (VASÚT,
SZENNYVÍZTELEP)

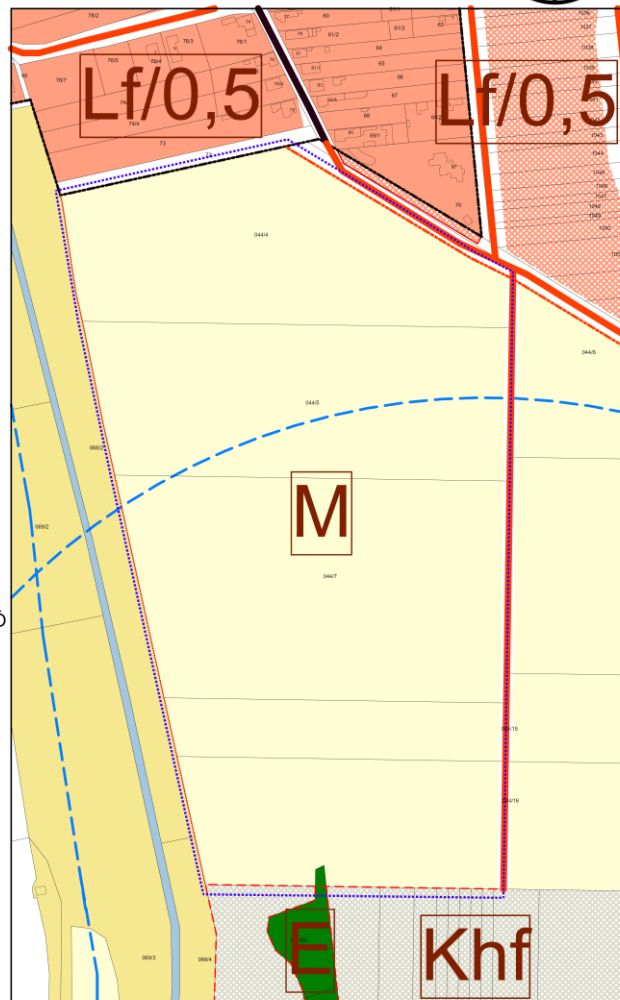
KÖZLEKEDÉS



ÖSSZEKÖTŐ ÚT (K.V.B.)



EGYÉB KÖZÚT, KISZOLGÁLÓ ÚT



Pécsudvard Község Önkormányzata Képviselő-
testületének .../2025.(.....) Önkormányzati
határozatával elfogadva.

HAJDU CSABA SÁNDOR OKLEVELES TELEPÜLÉSTERVEZŐ EGYÉNI VÁLLALKOZÓ		
Telefon: +3620/4953485	Levelezési cím: 7631 Pécs, Milinkó dűlő 2.	E-mail: hcsaba77@gmail.com
SAJÁTKÉZI TERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	RAJZSZÁM:
BORBÁS LÁSZLÓ KÖZLEKEDÉS Ttk-02-0629	PÉCSUDVARD KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	T-1-M24
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	LÉPTÉK:
	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERV MÓDOSÍTÁSA	M 1:5000
	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: HAJDU CSABA SÁNDOR (TT-02-1503)	DÁTUM: 2025. 05.

2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE

Pécsudvard Község Önkormányzata Képviselő-testületének ./2025 (.....) önkormányzati rendelete a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és a Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 2/2003.(III.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pécsudvard Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. § (1) bekezdés, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze véleményének kikérésével, valamint Pécsudvard Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények készítésének és módosításának partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 18/2017. (IX.10.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2003.(III.31.) önkormányzati rendelet 9. melléklete kiegészül e rendelet 1. mellékletével.

2. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2003.(III.31.) önkormányzati rendelet 10. melléklete kiegészül e rendelet 2. mellékletével.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Zsdrál Artúr
polgármester

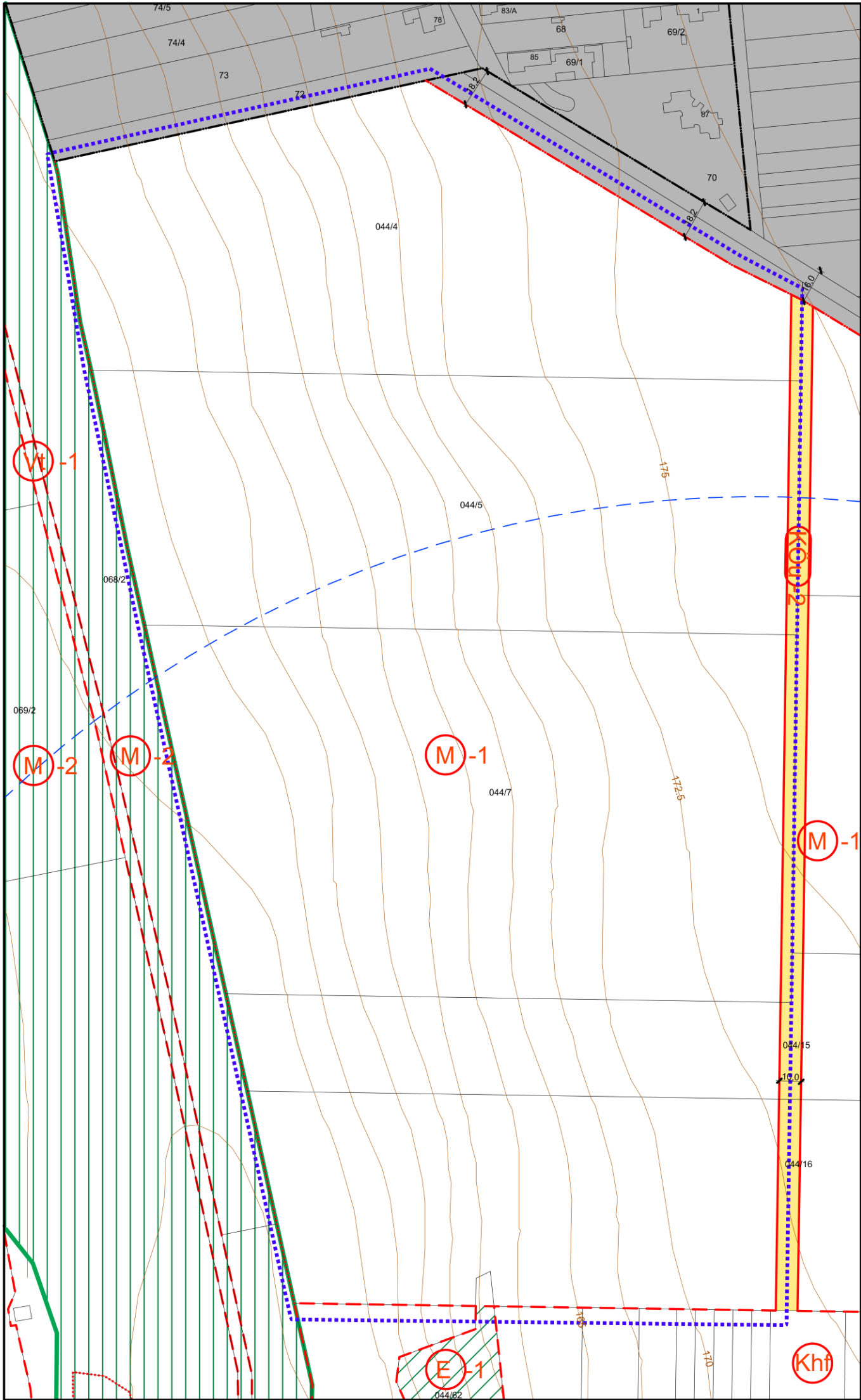
Kisasszondiné Kavalecz Anita
jegyző

Záradék:

Megalkotta: a Képviselő-testület a 202.. -i ülésén.

Kihirdetve: 202..-án.

PÉCSUDVARD KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2024. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

- TERVMÓDOSÍTÁS HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI ELEM
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- 16,8

SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- TERVEZETT / MEGLEVŐ

BELTERÜLET HATÁRA
- *

MEGSZÜNTETŐ JEL
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
- (Köu)-2

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - EGYÉB ÚT
- (M)-1

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ
- (M)-2

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP, RÉT
- (E)-1

GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET
- (Khf)

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET SZENNYVÍZTELEP
- (Vt)-1

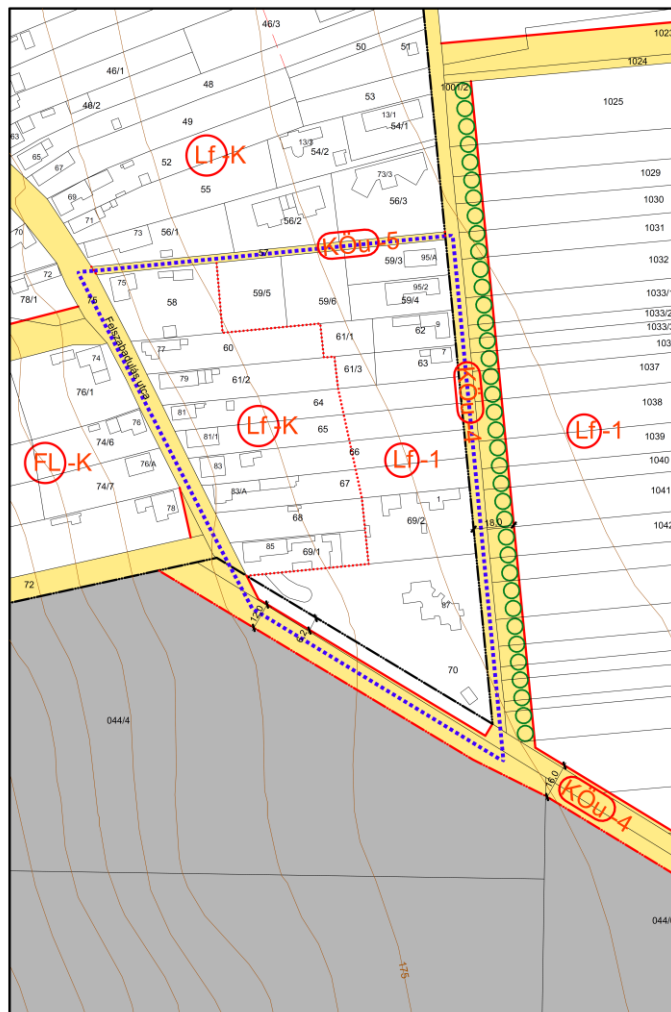
EGYÉB TERÜLET - ÁLLANDÓ VÍZFOLYÁS
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
- ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ TERÜLET ÖVEZETE
- TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
- INFORMATÍV ELEM
- MÁSİK TERVLAPON SZABÁLYOZOTT TERÜLET
- VÉDŐTERÜLET HATÁRA

Pécsudvard Község Önkormányzata Képviselő-testületének
../2025.(.....) Önkormányzati rendeletével elfogadva.

HAJDU CSABA SÁNDOR OKLEVELES TELEPÜLÉSTERVEZŐ EGYÉNI VÁLLALKOZÓ		
Telefon: +3620/4953485	Levél cím: 7631 Pécs, Milinkó dűlő 2.	E-mail: hcsaba77@gmail.com
SZAKÁGI TERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	RAJZSZÁM:
BORBÁS LÁSZLÓ KÖZLEKEDÉS Ttk-02-0629	PÉCSUDVARD KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	V-1M24
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	LÉPTÉK:
	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	M 1:2000
	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: HAJDU CSABA SÁNDOR (TT-02-1503)	DÁTUM:
		2025. 05.

RÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

PÉCSUDVARD KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2024. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT



TERVMÓDOSÍTÁS HATÁRA

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK



SZABÁLYOZÁSI VONAL



SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG



ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA



BELTERÜLET HATÁRA



MEGSZÜNTETŐ JEL



TELEPÍTENDŐ FASOR

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK



KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KISZOLGÁLÓ ÚT



KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - GYALOGÚT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



FALUSIAS LAKÓTERÜLET (KIALAKULT)



FALUSIAS LAKÓTERÜLET

INFORMATÍV ELEM



MÁSİK TERVLAPON SZABÁLYOZOTT
TERÜLET

Pécsudvard Község Önkormányzata Képviselő-testületének
../2025.(.....) Önkormányzati rendeletével elfogadva.

HAJDU CSABA SÁNDOR OKLEVELES TELEPÜLÉSTERVEZŐ			
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ			
Teljesítés: 2020.05.24-ig	Lévelem: TÉSI Páti, Miskolc 09/2 2	E-mail: kosztas71@gmail.com	
CSABAI TERVEZŐK	MUNKÁRA MEGNEVEZÉS:	RAJZSZÁM:	
<i>7. sz. melléklet</i>	PÉCSUDVÁR KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA	V.2M24	
BORJAS LÁSZLÓ	RAJZ MEGNEVEZÉS:	1.ÉPÍTKE	
KÖZLEKEDÉS Tel: 02 6029	BEZÁRÓLÓ SZÁBÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	M.1.2000	
	<i>4-2</i>	DATUM:	2020.05.
TEL: 06 30 853 016, 06 30 853 017, 06 30 853 018, 06 30 853 019, 06 30 853 020, 06 30 853 021, 06 30 853 022, 06 30 853 023, 06 30 853 024, 06 30 853 025, 06 30 853 026, 06 30 853 027, 06 30 853 028, 06 30 853 029, 06 30 853 030, 06 30 853 031, 06 30 853 032, 06 30 853 033, 06 30 853 034, 06 30 853 035, 06 30 853 036, 06 30 853 037, 06 30 853 038, 06 30 853 039, 06 30 853 040, 06 30 853 041, 06 30 853 042, 06 30 853 043, 06 30 853 044, 06 30 853 045, 06 30 853 046, 06 30 853 047, 06 30 853 048, 06 30 853 049, 06 30 853 050, 06 30 853 051, 06 30 853 052, 06 30 853 053, 06 30 853 054, 06 30 853 055, 06 30 853 056, 06 30 853 057, 06 30 853 058, 06 30 853 059, 06 30 853 060, 06 30 853 061, 06 30 853 062, 06 30 853 063, 06 30 853 064, 06 30 853 065, 06 30 853 066, 06 30 853 067, 06 30 853 068, 06 30 853 069, 06 30 853 070, 06 30 853 071, 06 30 853 072, 06 30 853 073, 06 30 853 074, 06 30 853 075, 06 30 853 076, 06 30 853 077, 06 30 853 078, 06 30 853 079, 06 30 853 080, 06 30 853 081, 06 30 853 082, 06 30 853 083, 06 30 853 084, 06 30 853 085, 06 30 853 086, 06 30 853 087, 06 30 853 088, 06 30 853 089, 06 30 853 090, 06 30 853 091, 06 30 853 092, 06 30 853 093, 06 30 853 094, 06 30 853 095, 06 30 853 096, 06 30 853 097, 06 30 853 098, 06 30 853 099, 06 30 853 100, 06 30 853 101, 06 30 853 102, 06 30 853 103, 06 30 853 104, 06 30 853 105, 06 30 853 106, 06 30 853 107, 06 30 853 108, 06 30 853 109, 06 30 853 110, 06 30 853 111, 06 30 853 112, 06 30 853 113, 06 30 853 114, 06 30 853 115, 06 30 853 116, 06 30 853 117, 06 30 853 118, 06 30 853 119, 06 30 853 120, 06 30 853 121, 06 30 853 122, 06 30 853 123, 06 30 853 124, 06 30 853 125, 06 30 853 126, 06 30 853 127, 06 30 853 128, 06 30 853 129, 06 30 853 130, 06 30 853 131, 06 30 853 132, 06 30 853 133, 06 30 853 134, 06 30 853 135, 06 30 853 136, 06 30 853 137, 06 30 853 138, 06 30 853 139, 06 30 853 140, 06 30 853 141, 06 30 853 142, 06 30 853 143, 06 30 853 144, 06 30 853 145, 06 30 853 146, 06 30 853 147, 06 30 853 148, 06 30 853 149, 06 30 853 150, 06 30 853 151, 06 30 853 152, 06 30 853 153, 06 30 853 154, 06 30 853 155, 06 30 853 156, 06 30 853 157, 06 30 853 158, 06 30 853 159, 06 30 853 160, 06 30 853 161, 06 30 853 162, 06 30 853 163, 06 30 853 164, 06 30 853 165, 06 30 853 166, 06 30 853 167, 06 30 853 168, 06 30 853 169, 06 30 853 170, 06 30 853 171, 06 30 853 172, 06 30 853 173, 06 30 853 174, 06 30 853 175, 06 30 853 176, 06 30 853 177, 06 30 853 178, 06 30 853 179, 06 30 853 180, 06 30 853 181, 06 30 853 182, 06 30 853 183, 06 30 853 184, 06 30 853 185, 06 30 853 186, 06 30 853 187, 06 30 853 188, 06 30 853 189, 06 30 853 190, 06 30 853 191, 06 30 853 192, 06 30 853 193, 06 30 853 194, 06 30 853 195, 06 30 853 196, 06 30 853 197, 06 30 853 198, 06 30 853 199, 06 30 853 200, 06 30 853 201, 06 30 853 202, 06 30 853 203, 06 30 853 204, 06 30 853 205, 06 30 853 206, 06 30 853 207, 06 30 853 208, 06 30 853 209, 06 30 853 210, 06 30 853 211, 06 30 853 212, 06 30 853 213, 06 30 853 214, 06 30 853 215, 06 30 853 216, 06 30 853 217, 06 30 853 218, 06 30 853 219, 06 30 853 220, 06 30 853 221, 06 30 853 222, 06 30 853 223, 06 30 853 224, 06 30 853 225, 06 30 853 226, 06 30 853 227, 06 30 853 228, 06 30 853 229, 06 30 853 230, 06 30 853 231, 06 30 853 232, 06 30 853 233, 06 30 853 234, 06 30 853 235, 06 30 853 236, 06 30 853 237, 06 30 853 238, 06 30 853 239, 06 30 853 240, 06 30 853 241, 06 30 853 242, 06 30 853 243, 06 30 853 244, 06 30 853 245, 06 30 853 246, 06 30 853 247, 06 30 853 248, 06 30 853 249, 06 30 853 250, 06 30 853 251, 06 30 853 252, 06 30 853 253, 06 30 853 254, 06 30 853 255, 06 30 853 256, 06 30 853 2			

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 18. §-a szerint a Képviselő-testületet tájékoztatni kell a javasolt szabályozás szükségességéről, továbbá ismertetni kell a jogi szabályozás várható hatásait. A jogszabály tervezetét az alábbiakkal indokolom:

INDOKOLÁS

**Pécsudvard Község Önkormányzata Képviselő-testületének
A Helyi Építési Szabályzatról szóló 2/2003.(III.31.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló/2025. (.....) önkormányzati rendelethez**

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Pécsudvard Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2/2003.(III.31.) számon alkotta meg a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét (továbbiakban: HÉSZ). 2003. év óta már több alkalommal is módosításra került a HÉSZ.

Jelen módosítás indoka az volt, hogy a 032 hrsz-ú út közterületszabályozását a 70 hrsz-ú telekkel érintkező részén a kialakult állapotnak megfelelően kellett felülvizsgálni a telken megépült építmények jogszerűsítése érdekében. Ehhez a bel- és a külterületszabályozási tervlapok érintett részét kell módosítani. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, csak a közterületszabályozás módosulásával.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1.-2. §-okhoz

A rendelkezések kiegészítik a rendelet 9. és 10. mellékleteit e rendelet 1. és 2. mellékletében található tervlapokkal. A tervlapok tartalmazzák a tervezési terület közterületszabályozás és a belterületi határ korrekcióját.

A 3.§-hoz

A rendelkezés tartalmazza rendelet hatályba lépésének idejét.

Az 1. melléklethez

Az 1. melléklet tartalmazza a rendelet 9. mellékletét kiegészítő V-1M24 jelű tervlapot.

A 2. melléklethez

A 2. melléklet tartalmazza a rendelet 10. mellékletét kiegészítő V-2M24 jelű tervlapot.

II. MELLÉKLETEK

1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Pécsudvard Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2003. (X. 31.) önkormányzati rendelete

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

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.¹

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

A szabályozási elemek értelmezése

2. §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.

¹ A rendelet bekezdését módosította a 9/2013.(IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

² A rendelet szakaszát módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

- c) *Udvari épület:* az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat 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 metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két ormfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,
- db) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-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 metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – sikkal 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) ³

(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:

³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (V.17.) Ör. 35. §-a. Hatálytalan 2018. május 17-től.

- 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

Építési engedélyezés általános szabályai

1. Fejezet

3. §⁴

4. §⁵

(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 kőzetfal (nyitott kőzetfal, 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 m² beépített alapterületet, vagy 7,50 m építménymagasságot meghaladó, belterületen 200 m² beépített

⁴ A rendelet szakaszát hatályon kívül helyezte a 9/2013. (IV.12) sz. önkormányzati rendelet.

⁵ A rendelet szakaszát módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

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. §⁶

(1)

(2)

(3)

(4) ⁷Közművesítettséggel 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) ⁸A beépítésre nem szánt területen – az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – építést engedélyezni csak az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges közművesítettség kiépítése esetén szabad. A közművesítettség egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások alkalmazásával is kielégíthető az országos előírások figyelembevételével.

(6)

II. Fejezet

6. §

⁶ A rendelet szakaszát módosította az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

⁷ A rendelet bekezdését módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

⁸ Beiktatta a 4/2024. (III.12.) Ör. 1.§-a. Hatályos 2024. 03. 13-tól.

(1) A belterületi határvonalat a V-1 és V-2 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel. A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészleteinek 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) ⁹Pécsudvard 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,
hulladékgazdálkodási 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) ¹⁰A terepszint alatti építmények

- a) Mélyfekvésű területen (lehatárolást Id. 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.

⁹A rendelet bekezdését módosította az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet

¹⁰ A rendelet bekezdését módosította az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

(2) Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél **teljesíteni** kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. [Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V.9.) KÖM- EüM-FVM együttes **rendelet** tartalmazza, melyből a **tervezési** terület meghatározott részein a 2. sz. melléklet ökológiai határértékeit kell alkalmazni. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KÖM, a 140 kWth és az ennél nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KÖM rendelet rendelkezik.]
- b) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be **kell** tartani. [Jóváhagyáskor: a határértékeket a felszíni vizek minősége védelmének **egyes** szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet alapján a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III.22.) KÖM-KÖVIM együttes rendelet határozza meg.]
- c) A közcsonna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék **esetén** a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell **tartani**. [Jóváhagyáskor: a küszöbértékeket a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a **zajtól** védendő területeken. [Jóváhagyáskor: a zajkibocsátásra **vonatkozó** zajterhelési határértéket a 8/2002. (III.22.) KÖM-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, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek **teljesülését**. [Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KÖM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]
- f) Új út **létesítésének**, a **forgalmi** viszonyok lényeges és tartós **megváltozását** eredményező felújítás, korszerűsítés **tervezésekor** a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú **távra** tervezett forgalom figyelembevételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség **esetén** előírni. [Jóváhagyáskor: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KÖM-EüM együttes **rendelet** 3. sz. melléklete **tartalmazza**.]
- g) Épületek **zajtól** védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű **az** épület használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és **az** épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem **haladhatja** meg az előírt határértékeket. [Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KÖM-EüM együttes rendelet **4. sz. melléklete** tartalmazza.]

(3) A terepszint alatti építmények Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény bárhol létesíthető a következő **feltételek** betartása **esetén**:

- a) Mélyfekvésű területen (lehatárolást Id. V-2 tervlapon) terepszint alatti építmény csak a talajvíz elleni megfelelő műszaki védelemmel építhető.
- b) Partfalba vágott pince csak geotechnikai szakvélemény alapján létesíthető.
- c) Terepszint alatti építmény csak **az** építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- d) 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.¹¹

(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) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.¹²

d)

(5)¹³

(6)¹⁴

11. §

(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.¹⁵

(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 őshon vagy honos fafajokkal fásítani kell.

Különleges területek

¹¹ A rendelet bekezdését módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

¹² A rendelet pontját módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (V.17.) Ör. 35. §-a. Hatálytalan 2018. május 17-től.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (V.17.) Ör. 35. §-a. Hatálytalan 2018. május 17-től.

¹⁵ A rendelet bekezdését módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

14. §

- (1) A különleges területek lehatárolását a V-2 jelű szabályozási **tervlap** tünteti fel.
- (2) ¹⁶A „**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 hátsókert 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) ¹⁷A „**Khf**” jelű különleges terület szennyvíz telep elhelyezésére szolgál. A területen a következő előírásokat kell betartani:
- a) legkisebb telekterület 10000 m²
 - 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 hátsókert 10 m
 - h) zöldfelületi mutató min. 40%.
- (4) ¹⁸A „**Kam**” jelű különleges terület autópálya mérnökség elhelyezésére szolgál. A területen a következő előírásokat kell betartani:
- a) legkisebb telekterület 1000 m²
 - 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 hátsókert 5 m
 - h) zöldfelületi mutató min. 40%, amiből legalább 10%-on 3 szintes növényállomány telepítendő.

15. §

- (1) ¹⁹A 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.

¹⁶ A rendeletet bekezdését a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet módosította.

¹⁷ A rendeletet bekezdését a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet módosította.

¹⁸ A rendeletet bekezdését a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet módosította.

¹⁹ A rendelet bekezdését módosította az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet

- (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**k területe tartozik.
- (8)²⁰A „KÖ-2” jelű övezetben a távközlési magasépítmények, adótornyok helyezhetők el. A telepítendő berendezések számára a technológiai és biztonsági igények alapján meghatározott méretű telkek alakíthatók ki. Az adótornyok legmagasabb pontja a 25 métert nem haladhatja meg.
- (9) ²¹A település területét érintő közművezetékek hatályos **jogszabályok, illetve** a tulajdoni lapra bejegyzett szolgalmi sáv szerinti védőtávolságait meg kell tartani.
- (10) ²²Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusszmegálló) 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) ²³Magánút 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

16. §

- (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

17. §²⁴

²⁰ Újra szabályozta a 3/2024. (II.12.) Ör. 1. §-a.

²¹ A rendeletet kiegészítette az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

²² A rendeletet kiegészítette az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

²³ A rendelet bekezdését módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

²⁴ A rendelet bekezdését módosította az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

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

(2) A védelmi rendeltetésű erdők kialakítása **az** Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatósága engedélyével, őshonos, lombhullató fafajok alkalmazásával, erdőtelepítési terv alapján történhet. Védelmi rendeltetésű erdőben épület nem helyezhető el.

(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) ²⁵
- 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)

18. §

(1)²⁶ A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK 29. § (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetőek el.

(2) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza.²⁷

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

(4) ²⁸Az „**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 m², szélessége legalább 14 m legyen, megközelítésük és közművesítettségük a külön jogszabályok szerint biztosítandó.
- b) Az övezetben az 1000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
- c) Az 1000- 1500 m² területű telkek beépítése az OTÉK 29. § (2) bekezdés 2.pontja szerint történhet.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (V.17.) Ö. 35. §-a. Hatálytalan 2018. május 17-től.

²⁶ A rendelet bekezdését módosította az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

²⁷ A rendelet bekezdését módosította az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

²⁸ A rendelet (4-6) bekezdését módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

- d) Az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény max. 3%-os beépítettséggel, de legfeljebb 90 m² beépített alapterülettel helyezhető el.
- e) Építmény elhelyezésének feltételei
 - ea) Az épületeket szabadonállóan, legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal-, és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
 - eb) ²⁹
 - 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) ³⁰
- b) ³¹Az övezetben bármilyen építmény 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 hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
 - bb) ³²
 - 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) ³³Az övezetben kötelező a rét, legelő és kaszáló művelési ágban lévő földrésztetek, a vegetációs időszakban történő rendszeres kaszálása.
- b) Az övezetben építmény az (5) bekezdés b) pontja szerint építhető

(7)

(8)

(9) Telekösszevonás, telekhatár-rendeztés 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.

Egyéb terület

19. §³⁴

(1) Vízgazdálkodási terület 19. § (1)A terület a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (V.17.) Ör. 35. §-a. Hatálytalan 2018. május 17-től.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 4/2024. (III.12.) Ör. 3§ a) pontja. Hatálytalan 2024. március 13-tól.

³¹ Módosította a 4/2024. (III.12.) Ör. 3§ b) pontja. Hatálytalan 2024. március 13-tól.

³² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (V.17.) Ör. 35. §-a. Hatálytalan 2018. május 17-től.

³³ Módosította a 4/2024. (III.12.) Ör. 2§-a. Hatályos 2024. március 13-tól.

³⁴ A rendelet szakaszát módosította az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

(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

20. §

(1)

(2)

(3)

(4)

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

- a) Árusítópavilon legfeljebb 6,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal.³⁵
- b) ³⁶A közúti közlekedéssel **kapcsolatos** várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, **az** építmények **legfeljebb** 15 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal.
- c) Zöldterületen épület nem helyezhető el.

III. Fejezet

Kulturális örökségvédelem

21. §³⁷

Kulturális örökségvédelem

(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)³⁸

³⁵ A rendelet bekezdését módosította a 8/2018. (V.17.) sz. önkormányzati rendelet

³⁶ A rendelet bekezdését módosította a 8/2018. (V.17.) sz. önkormányzati rendelet

³⁷ A rendelet szakaszát módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

³⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (V.17.) Ör. 35. §-a. Hatálytalan 2018. május 17-től.

IV. Fejezet
Az élővilág, a táj és a természet védelme

22. §³⁹

(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 településképpel jellemezhető rendezéséről.

(2) ⁴⁰A 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) *Tájvédelmi területen* a vonatkozó övezeti előírások szerint kell eljárni. Új épület építése esetén a tájba illesztésre fokozottan figyelmet kell fordítani.

23. §⁴¹

A környezet védelme

(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

³⁹ A rendelet szakaszát módosította az 5/2008. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

⁴⁰ A rendelet bekezdését módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

⁴¹ A rendelet szakaszát módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet,

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 rendeltetésszerű 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, nyugalma t 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 növő gyümölcs- és egyéb cserje (élősövény) esetében 0,50 m, 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,00 m, 3 m-nél magasabbra növő gyümölcs- 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. mogoró) 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 növő cserje (élősövény) esetében 0,80 m , 2 m-nél magasabbra nem növő cserje (élősövény) esetében 1,20 m , 2 m-nél magasabbra növő cserje (élősövény) esetében 2,00 m , fa esetében 8,00 m telepítési távolságot kell tartani

Tűzvédelmi rendelkezések

24. §

(1) ⁴²Az épületek közötti tűztávolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyerési 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.

25. §⁴³

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

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

26. §⁴⁴

Sajátos jogintézmények

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 településképp 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

27. §

⁴² A rendelet bekezdését módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

⁴³ A rendelet szakaszát módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

⁴⁴ A rendelet szakaszát módosította a 9/2013. (IV.12.) sz. önkormányzati rendelet.

(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.

Dr. Bíró Károly körjegyző

1. melléklet a 2/2003. (X. 31.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a 2/2003. (X. 31.) önkormányzati rendelethez

**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

HAJDU CSABA OKLEVELES TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-1503
SZÉKHELY: 7624 PÉCS, KODÁLY ZOLTÁN U. 21. B LÉPCSŐHÁZ 2 EM. 25.;
LEV. CÍM: 7631 PÉCS, MILINKÓ DÜLŐ 2. E-MAIL: hcsaba77@gmail.com; TEL: +3620-4953485

3. melléklet

4. melléklet

4. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez

**TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK
FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN**

4.1 Az „FL-K” jelű építési övezet

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

B. Épületekre vonatkozó megkötések	
1.tetőidom és hajlásszög	
2.tetőhéjalás	
3.épületszélesség	max. 9 m
4.homlokzatszínezés	
5.utcai kerítés	

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

A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
1.lakásszám	építési telkenként 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
2.legkisebb telekterület	900 m ²
3.legkisebb utcai telekszélesség	18 m
4.beépítési mód	oldalhatáron álló
5.legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 400 m ²
6.legnagyobb építménymagasság	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.
7.legkisebb előkert	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 légvezetékétől való távolságtartás érdekében 10 m.
8.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
9.legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint, ennek hiányában utcafronttól számított 70 m építhető be, de legalább 6 m
10.zöldfelületi mutató	min. 50%

B. Épületekre vonatkozó megkötések	
1.tetőidom és hajlásszög	
2.tetőhéjalás	
3.épületszélesség	max. 9 m
4.homlokzatszínezés	
5.utcai kerítés	

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

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

B. Épületekre vonatkozó megkötések	
1.tetőidom és hajlásszög	
2.tetőhéjalás	
3.utcai kerítés	

4.4 Az „Lf-3” jelű építési övezet

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

B. Épületekre vonatkozó megkötések	
1.tetőidom és hajlásszög	
2.tetőhéjalás	
3.épületszélesség	max. 9 m
4.tömegformálás	
5.homlokzatszínezés	
6.utcai kerítés	

5. melléklet

5. melléklet a 2/2003.(III.31.) Önkormányzati rendelethez

**TELEKALAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK
IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEN**

5.1 A „Gip-E” jelű építési övezet

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

6. melléklet⁴⁵

• **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)
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

⁴⁵ A rendeletet új melléklettel kiegészítette a 11/2012. (VII.15.) sz. önkormányzati rendelet.

7. melléklet

**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

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

⁴⁶V-1 jelű tervlapok

(A melléklet szövegét a(z) 9. sz melléklet a 9per2013 rendelethez.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁴⁶ Módosította a ../2025. (....) Ör. 1. §-a. Hatályos-tól.

10. melléklet

⁴⁷V-2 jelű tervlapok

(A melléklet szövegét a(z) 10.sz. melléklet a 9per2013 rendelethez.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

⁴⁷ Módosította a ../2025. (....) Ör. 2. §-a. Hatályos-tól.

1. függelék a 8. melléklethez

**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

1.2 Helyi védettségű utcaszakasz

1.21	Széchenyi u. 50-74.	274-287 hrsz.
------	---------------------	---------------

2. függelék a 8. mellékletéhez

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 CXIX. 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 vízellátási létesítmények 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 figyelembevételével.

(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_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges

- bemenő hőtéljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.
- b) Az élővízbe és a közcsonna-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 zajtől 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 zajtől védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű 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 8. melléklethez

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.