

# **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

## **CSERKÚT**

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

**Cserkút Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
20/2004.(XI.10.) sz. rendelete**

**a**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

**(egységes szerkezetben a módosításáról szóló 9/2007.(V.23.), 11/2008.(X.13.),  
6/2010.(IV.2.), 5/2014.(07.25.) és 6/2016. (IV. 04.) önkormányzati rendelettel)**

Cserkút község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében felsorolt, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikérve a következőket rendeli el:

**A rendelet hatálya**

**1.§**

**(1)**<sup>1</sup>A rendelet hatálya Cserkút község közigazgatási területére terjed ki.

**(2)**<sup>2,3</sup>A rendelet hatálya alá tartozó területen telket 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)**<sup>4</sup>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 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:

<sup>1</sup> Módosította a6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>3</sup> Módosította a 6/2016. (IV. 04.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>4</sup> Módosította a 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

**da)** az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszészvonalára vagy érintővonalára és a síknak a rendezett tereppel való metszészvonalára közti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

**db)** az egyes homlokzati felületekhez 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 homlokzati 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.

## (2)<sup>5</sup>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)** megszüntető jel

**bc)** tervezett utak tengelyvonala

**bd)** helyi művi értékek

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

Tervezett szabályozási vonallal érintett telken vagy építési telken telket alakítani, illetve építeni a szabályozási vonallal csökkentett telek vagy építési telek paramétereinek figyelembevételével szabad. A telekalakításnak vagy az építésnek nem feltétele a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtása.

**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 kialakult utcáson a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, új utcáson a szabályozási terv szerint alakuljon.

**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

<sup>5</sup> Módosította a 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

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.

**f)**<sup>6</sup> Az OTÉK előírásaira való hivatkozáskor

**fa)** az OTÉK II. fejezetében szereplő rendelkezések kivételével az OTÉK aktuális előírásait,

**fb)** az OTÉK II. fejezetében szereplő rendelkezések esetében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos előírásait

kell alapul venni.

## I. Fejezet Építési engedélyezés általános szabályai

### 3.§<sup>7</sup>

### 4.§<sup>8</sup>

**(1)**<sup>9</sup>A Gip-E jelű építési övezetbe tartozó 087 és 088 hrsz. ingatlanok területe, a a szabályozási terven lehatárolt hosszútávon mozgásveszélyes területek, valamint 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 (mozgás, csúszás- és omlásveszély) a figyelembevételével.

**(2)**A 69 és 396 hrsz. utakról feltárható építési telkek területe a szivárgó vizek időszakosan jelentkező hatása miatt 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 (várható magas talajvíz állás) a figyelembevételével.

A területen építeni csak a szakszerűen elvégzett vízrendezést követően szabad. Alagsor, vagy pinceszint építése esetén a várható magas talajvízszint figyelembe veendő.

<sup>6</sup> Beiktatta a 6/2016. (IV. 04.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>8</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>9</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

**(3)**A tájképi értékek védelme érdekében az építésügyi hatósági engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a tájképet jelentősen megváltoztató (250 m<sup>2</sup> beépített alapterületet, és/vagy 6,50 m lejtő felőli homlokzatmagasságot meghaladó) építmények építészeti-műszaki terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

**(4)**Gazdasági és általános mezőgazdasági területen technológiai jellegű építmény építménymagassága technológiai és műszaki indoklás alapján az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb építménymagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

**(5)**Az esetleges radiológiai szennyezettség tisztázása céljából a Pannova Ipari Park területét érintő építési tevékenység esetén az építésügyi hatósági eljárás megindítása, valamint bármilyen, a talajfelszín megbontásával járó munkálat megkezdése előtt az illetékes sugár-egészségügyi hatóság bevonásával radiológiai felmérést (gammadózis-teljesítmény, radon exhaláció, radioaktív szennyezettség gyanúja esetén vertikális és horizontális lehatárolás) kell végezni. Szennyezettség esetén a sugár-egészségügyi hatóság nyilatkozik azokról a műszaki feltételekről, amelyek betartásával a káros hatások a megengedett határértékek alá csökkenthetők. Radiológiailag szennyezett anyagokat a III. meddő területén kell elhelyezni.

- (6)<sup>10</sup>
- (7)<sup>11</sup>
- (8)<sup>12</sup>
- (9)<sup>13, 14</sup>
- (10)<sup>15</sup>
- (11)<sup>16</sup>
- (12)<sup>17</sup>
- (13)<sup>18, 19</sup>

## Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

### 5.§<sup>20</sup>

## II. Fejezet

### Településszerkezet, terület-felhasználás

#### 6.§

**(1)**A belterületi határvonalat a V-1, V-2 és V-3 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel. A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészeleteinek belterületbe vonását a belterületi építési lehetőségek kimerülése után, a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül a konkrét építési igényekkel alátámasztott ütemezéssel, szakaszosan kell végrehajtani.

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

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>13</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>18</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>19</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>20</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

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

- a) lakóterület  
falusias lakóterület,
- b) gazdasági terület  
kereskedelmi, szolgáltató terület,  
ipari terület,
- c) különleges terület  
temető területe,  
sportolási célú terület,  
intézményi célra fenntartott terület,  
hulladékgazdálkodási célra fenntartott terület,  
teherautó parkoló céljára fenntartott terület,  
kőbánya területe.

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

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

**(5)**<sup>21</sup>A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a szabályozási terv mutatja be.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **Általános előírások**

#### **7.§**

**(1)**<sup>22, 23</sup>Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben az építési telek beépítésének feltételeként biztosítandó közműellátás legalább a következő:

- a) villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással
- b) ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással
- c) szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás

<sup>21</sup> Módosította a 6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>22</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>23</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával

**d)** közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.

Az a)-d) pontokban előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is teljesíthetők.

## **(2) A terepszint alatti építmények**

**a)** Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a megfelelő műszaki megoldások alkalmazásával bárhol létesíthető.

**b)**<sup>24</sup>

**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)**<sup>25</sup> Falusias lakóterületen az OTÉK szerinti rendeltetést tartalmazó épületek és az OTÉK 1. melléklet 86. szerinti melléképítmények helyezhetők el.

**(2)**<sup>26</sup> A falusias lakóterület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel.

**(3)**<sup>27, 28</sup> A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat az 5. melléklet tartalmazza.

## **(4) Udvari épületek elhelyezése:**

**a)** Oldalhatáron álló utcai épület esetén azzal azonos oldalhatárra és építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét Lf-K jelű építési övezetben az övezeti előírásokban szereplő legnagyobb építménymagasság figyelembe vétele mellett legfeljebb 1,0 m-rel meghaladhatja, egyéb építési övezetekben nem haladhatja meg.

**b)** Szabadonálló utcai épület esetén vagy a 2.§ (8) bekezdés szerinti oldalhatárra, vagy az utcai épület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága az utcai épületét nem haladhatja meg.

**c)** Ikresen csatlakozó utcai épület esetében a közös telekhatárra építendő a zárt sorú beépítés szabályai szerint.

**d)**<sup>29</sup> Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem építhető.

**e)** Az oldalhatárra merőlegesen beforduló gazdasági épületek (keresztcsűrök, istállók, górék) szabályozása

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>25</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>26</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>27</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>28</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>29</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

e1)<sup>30</sup>

e2) Új épületek elhelyezésének feltételei

-legalább 25 m előkert

-mindkét véghomlokzat tűzfalas kialakítása esetén a szomszéd telken álló hasonló adottságú épülettel zárt sorúsítható

f)<sup>31</sup>

(5)<sup>32</sup>A gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése műemléki környezetben lévő, de helyi egyedi védelem alatt nem álló építmények utcai homlokzatán, valamint helyi egyedi védelem alatt álló építmények valamennyi homlokzatán tilos.

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

### **Gazdasági terület** **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** **9.§<sup>33</sup>**

(1)A kereskedelmi szolgáltató területen az OTÉK 19.§ (2) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhető:

- a)környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,
- b)irodaépület,
- c)üzemanyagtöltő,
- d)sportépítmény,
- e)az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) és i)-j) pontja szerinti melléképítmény.

(2)A kereskedelmi, szolgáltató terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel.

(3)A kereskedelmi, szolgáltató területen betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 6. melléklet tartalmazza.

(4)Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra legalább 1 sor, lakóterületre néző telekhatárok mentén min. 20 m széles, három lombkorona-szintű, szaktervező által kiválasztott, őshonos vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

(5)<sup>34</sup>

### **Ipari gazdasági terület** **10.§**

(1)<sup>35</sup>Az ipari területen elhelyezhető építmények a következők:

- a)Gip-E, Gip-Z és Gip-Z-ÉDÜ építési övezetben az OTÉK 20.§ szerinti építmények helyezhetők el.
- b)Gip-E-ÉDÜ építési övezetben az OTÉK 20.§ (4) bekezdés szerinti építmények

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>32</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>33</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>35</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

helyezhetők el. Az építési övezetben önálló lakóépület, lakás nem helyezhető el.

**(2)**<sup>36</sup>A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 7. melléklet tartalmazza.

**(3)**<sup>37</sup>Építési telken belüli zöldfelületek kialakítása

**a)**Az építési telkek növényesítése szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

**b)**Ahol a kialakult beépítés lehetővé teszi, az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra legalább 1 sor, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

**c)**A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.

**d)**Fapótlásként a kivágott fa 1 m magasságban mért törzs-körméretének 3x-ával egyező összméretű fák ültethetők.

**(4)**<sup>38</sup>

**(5)**<sup>39</sup> „Gip-u” jelű övezet a terület belső feltárását szolgáló magánutak számára.

**a)**Az utak kialakítása a külön jogszabályban és szabványokban rögzített előírások szerint történhet.

**b)**A 14 m szélességet elérő utakon legalább egyoldali fásított sávot kell létesíteni.

### **Különleges területek** **11.§**

**(1)**A különleges területek lehatárolását a V-1, V-2 és V-3 jelű szabályozási terv tünteti fel.

**(2)**<sup>40</sup>A „Kte” jelű különleges terület a település temetője. A területen betartandó építési előírások a következők:

**a)**A területen oldalhatáron állóan, legalább 0 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal-, és 10 m-es hátsókert megtartásával, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> telekterület beépítésével, legfeljebb 4,0 m-es építménymagassággal, a fő funkcióhoz kapcsolódó magastetős kialakítású, hagyományos építőanyagok felhasználásával tervezett építmény (pl. ravatalozó, kápolna) helyezhető el. A megengedett legnagyobb építménymagasságot harangláb, vagy harangtorony építménymagassága legfeljebb 6,0 m-rel meghaladhatja.

**b)**A terület zöldfelületi mutatója min. 40%.

**c)**A terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni.

**(3)**<sup>41</sup>A „Ksp” jelű különleges terület a település sportolási célú területe, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

**a)**legkisebb telekterület 7000 m<sup>2</sup>

**b)**beépítési mód szabadon álló

<sup>36</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>37</sup> Módosította a6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>39</sup> Módosította a6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>40</sup> Módosította a6/2010. (X. 02.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>41</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

- c) legnagyobb beépítettség 100 m<sup>2</sup>
- d) legnagyobb építménymagasság 4,00 m
- e) legkisebb előkert 10 m
- f) legkisebb oldalkert 10 m
- g) legkisebb hátsóker 10 m
- h) zöldfelületi mutató min. 90%

**(4)<sup>42</sup>A „Ki”** jelű különleges terület intézményi célra fenntartott terület a jelentkező beruházói kör és az önkormányzat igényeitől és lehetőségeitől függő funkcióval, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 30%, oktatási létesítmény esetén 25%
- d) legnagyobb építménymagasság 5,00 m
- e) legkisebb előkert 10 m
- f) legkisebb oldalkert 10 m
- g) legkisebb hátsóker 10 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%
- i) utcai kerítés épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas legyen a településen hagyományos építőanyagok (vörös homokkő, tégl, kovácsoltvas), formák és díszítések felhasználásával

**(5)<sup>43</sup>A „Kh”** jelű építési övezet a hulladékudvar területe, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület 1000 m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 20%
- d) legnagyobb építménymagasság 5,00 m
- e) legkisebb előkert 5 m
- f) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- g) legkisebb hátsóker 6 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%

**(6)<sup>44</sup>A „Kp”** jelű különleges terület a település lakóterületeit tehermentesítő teherautó parkoló céljára fenntartott terület, ahol a következő előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 30 m<sup>2</sup>
- d) legnagyobb építménymagasság 4,00 m
- e) legkisebb előkert 5 m
- f) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- g) legkisebb hátsóker 6 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%

**(7)A „Kb”** jelű különleges terület a település külterületén található kőbánya területe.

- a) A területen végzett jelenlegi tevékenység tovább folytatható.

<sup>42</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>43</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>44</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

**b)**A területen csak technológiai jellegű építmények helyezhetők el.

**A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**  
**Közlekedési és közműterület**  
**12.§<sup>45</sup>**

**(1)**<sup>46</sup>A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel, a közúti hálózat elemeinek felsorolását a 8. 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)**A 18 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.

**(5)**<sup>47</sup>

**(6)**Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során helyben honos fajokat kell alkalmazni.

**(7)**Közlekedési nyomvonalak mellé legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg kétszer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető. Fasoroknál a minimális telepítési tőtávolság, és az épülethomlokzatoktól való minimális telepítési távolság 4,0 m. Ezen túlmenően épületek homlokzata előtt a benapozás biztosítására is figyelemmel kell lenni.

**(8)**A történetileg kialakult utcák közterületeire vonatkozóan kertépítészeti arculatterv készítendő, amely meghatározza a szükséges tereprendezést, burkolatkialakítást, növényültetést, bútorzatot és világítást.

**(9)**<sup>48</sup>

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

**(11)**<sup>49</sup>Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, és övezeti előírásokban rögzített legkisebb telekterületnél kisebb telek is kialakítható.

**(12)**<sup>50</sup>Magánutak kialakítására vonatkozó előírások

**a)**Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.

<sup>45</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>46</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>47</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>48</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>49</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>50</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

- b)Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen.
- c)Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen.
- d)14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.

(13)<sup>51</sup>Belterületen és kertes mezőgazdasági területen távközlési, illetve hírközlési adótoronyot, antennát, antennatartó szerkezetet, valamint ahhoz tartozó műtárgyat önálló építményként, vagy meglévő épületre, építményre elhelyezni tilos.

### **Zöldterület** **13.§<sup>52</sup>**

(1)A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

(2)A „Z” jelű övezetben a következő előírásokat kell megtartani:

- a)A meglévő közparkok felújítása kertépítészeti terv alapján történjen.
- b)A tervezett közparkok belső elrendezését, növényesítését táj- és kertépítész által készített szaktervek alapján kell kialakítani.
- c)Az övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyen belül legfeljebb 1 db épület helyezhető el a következő előírások betartásával:
  - ca)3%, de legfeljebb 80 m<sup>2</sup> beépített alapterület
  - cb)legfeljebb 4,0 m építménymagasság
  - cc)legfeljebb 8,0 m épületszélesség
  - cd)35-45 fok hajlásszögű magastetővel fedett épület égetett agyagcserép héjalással
  - ce)az épület tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse.

### **Erdőterület** **14.§<sup>53</sup>**

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

(2)A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint **gazdasági rendeltetésű – „Eg”** és **védelmi rendeltetésű – „Ev”** jelű erdők.

(3)Építési lehetőségek **gazdasági** erdőben

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a)A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
- b)Az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse
- c)Gazdasági épület kialakításának feltételei:
  - ca)az épület földszintes legyen
  - cb)<sup>54</sup>legnagyobb építménymagasság 5,0 m

<sup>51</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>52</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>53</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

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

**da)**<sup>55</sup> legnagyobb építménymagasság 5,0 m, a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 5,5 m

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

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

#### **(4)Építési lehetőségek védelmi (Ev) erdőben**

**a)**Épületnek nem minősülő építmény csak a fő funkcióhoz köthető funkcióval, környezetvédelmi, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal helyezhető el a külön jogszabályban rögzítettek szerint.

### **Mezőgazdasági terület**

#### **15.§<sup>56</sup>**

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

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

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

### **Kertes mezőgazdasági terület**

#### **16.§**

**(1)**A terület lehatárolását a V-1 és V-2 jelű szabályozási tervlap tünteti fel.

**(2)**Az „Mk-1” jelű övezet

**a)**<sup>57</sup>Az övezetben beépíthető földrészletek területe legalább 720 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m. Újonnan kialakítható telek legalább 1000 m<sup>2</sup>, de legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 20 m széles legyen.

**b)**<sup>58, 59</sup>Az övezetben az OTÉK 33.§-ban foglaltakat alapul véve, az OTÉK 29.§ (3) bekezdésének figyelembevételével, de legfeljebb 60 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel telkenként 1 db gazdasági épület helyezhető el a következő előírások szerint:

**ba)**Az épületeket szabadonállóan, kialakult beépítésnél az utcaképhez illeszkedő, ennek híján legalább 5 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert szabadon hagyásával kell elhelyezni, terepszint feletti építmény az utcai telekhatártól számított 25 m-es teleksávban, de legalább 6 m-es hátsókert megtartásával helyezhető el.

**bb)**Az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse.

<sup>54</sup> Módosította a 6/2016. (IV. 04.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>55</sup> Módosította a 6/2016. (IV. 04.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>56</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>57</sup> Módosította a 6/2016. (IV. 04.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>58</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>59</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

**bc)** Az épületek földszintesek, legfeljebb 4,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságúak lehetnek. A tetőtér beépítése tilos. A tetőfelületet legfeljebb 1db, legfeljebb 60x90 cm névleges méretű padlásablak bonthatja meg.

**c)** Az övezetben lakóépület nem építhető.

**d)**<sup>60</sup>

**(3)**<sup>61</sup> Az „Mk-2” jelű övezet

**a)** Az övezetben beépíthető földrészletek területe legalább 720 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 12 m. Újonnan kialakítható telek legalább 1000 m<sup>2</sup>, de legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> területű, és legalább 18 m széles legyen. Kivételt képeznek ez alól a szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal érintett telkek, ahol a közterület szélesítésével összefüggésben keletkező telekalakítási ügyekben az újonnan kialakítható telek területe legalább 720 m<sup>2</sup>, a kialakult utcai telekszélesség megtartható.

**b)**<sup>62</sup> Az övezetben a 720-1500 m<sup>2</sup> területű telken szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén legfeljebb 3%-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince), az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken fenti, továbbá gyepterülettel egy gazdasági, vagy lakóépület építhető az OTÉK 33.§-ban foglaltakat figyelembe véve, a következő előírások szerint:

**ba)** Az épületeket szabadonállóan, kialakult beépítésnél az utcaképhez illeszkedő, ennek híján legalább 5 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert szabadon hagyásával kell elhelyezni, terepszint feletti építmény az utcai telekhatártól számított 25 m-es teleksávban, de legalább 6 m-es hátsókert megtartásával helyezhető el.

**bb)** Az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse.

**bc)** Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 4,5 m lejtő felőli homlokzatmagasságú legyen. A tetőtér beépítése tilos. Az épület szélességi mérete legfeljebb 8 m lehet.

**bd)** Lakóépület legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú legyen. Az épület szélességi mérete legfeljebb 8 m lehet.

**c)**<sup>63</sup>

**(4)**<sup>64</sup> Az „Mk-Kö” jelű övezetbe a terület belső feltárására szolgáló közforgalom számára megnyitott magánutak tartoznak.

**a)** Az utak kialakítása a külön jogszabályban és szabványokban rögzített előírások szerint történhet.

**(5)** Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

**(6)** A területen meglévő szőlő és gyümölcsültetvények megtartandók.

## Általános mezőgazdasági terület

### 17.§

<sup>60</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>61</sup> Módosította a 11/2008. (X. 13.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>62</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>63</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>64</sup> Módosította a 6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

**(1)**Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és övezeti besorolását a V-1, V-2 és V-3 szabályozási terv tartalmazza.

**(2)**Az „Má-1” jelű övezetbe a **szántóföldek** területe tartozik.

a)Az övezet művelési ágának megfelelően hasznosítandó.

b)A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, szélessége 20 m legyen.

c)<sup>65</sup>Az övezetben táj- és sziluettvédelmi szempontok miatt épület nem építhető.

d)<sup>66</sup>Az ex lege védett lápos területeken a természetvédelmi törvény szerint kell eljárni.

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

a)Az övezetben kötelező a művelési ágnek megfelelő használat és kezelés, az extenzív művelés.

b)A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, szélessége 20 m legyen.

c)<sup>67</sup>Az övezetben táj- és sziluettvédelmi szempontok miatt épület nem építhető.

d)<sup>68</sup>Az ex lege védett lápos területeken a természetvédelmi törvény szerint kell eljárni.

**(4)**Általános mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

### **Vízgazdálkodási terület** **18.§<sup>69</sup>**

**(1)**A „V” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos területek elhelyezésére szolgál (vízfolyások, tavak, jelentősebb árkok, vízmű területek).

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

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

**(4)**A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak.

### **Közterületek kialakítása és használata** **19.§**

**(1)**<sup>70</sup>

**(2)**<sup>71</sup>

**(3)**<sup>72</sup>

<sup>65</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>66</sup> Módosította a 6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>67</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>68</sup> Módosította a 6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>69</sup> Módosította a 6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>70</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>71</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>72</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

**(4)**<sup>73</sup>**(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 a 13.§ (1) bekezdés szerint helyezhető el.

### III. Fejezet Kulturális örökségvédelem 20.§<sup>74</sup>

**(1)**Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

**a)**A település területén található országos műemléki védelem alatt álló építmények, és az azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.

**b)**A melléklet szerinti védett építményeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.

**c)**A műemlékek és műemléki környezetük esetében a külön jogszabályokban rögzítettek szerint kell eljárni.

**(2)**Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

**a)**A település területén található, különböző fokú régészeti védelemmel érintett ingatlanok felsorolását a 3. melléklet tartalmazza, az érintett területeket 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 külön önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított építészeti értékek listáját e rendelet 1. függeléke tartalmazza, az érintett építményeket a szabályozási terv határolja le.

**b)**A helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet és a HÉSZ együttesen szabályozzák. Helyi védettségű épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

**ba)**Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

**bb)**Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve

<sup>73</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>74</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje. Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.

**bc)**A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

**bd)**Védett részérték az új épületbe visszaépítendő, védett kerítés megtartandó.

**be)**Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését, valamint az épület felmérési és fotódokumentációjának elkészítését követően.

#### IV. Fejezet

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

#### 21.§

**(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)**<sup>75</sup>

**(3)**A település területén található védett természeti értékek listáját a HÉSZ 4.sz. melléklete tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.

**a)**Természetvédelmi területen a kezelési tervben előírtak szerint kell eljárni.

**b)**<sup>76</sup>Tervezett természetvédelmi területen a védettség bejegyzéséig, és a kezelési terv jóváhagyásáig mindennemű beavatkozás csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet. A kezelési terv jóváhagyása után a területen az abban előírtak szerint kell eljárni.

**c)**<sup>77</sup>Természeti területen a gyepek és nádasok művelési ág megváltoztatása csak a természetvédelmi hatóság, erdőterületen ezen túlmenően az erdőgazdálkodási hatóság engedélyével történhet.

**d)**Az országos ökológiai hálózattal érintett területen az Országos Területrendezési Tervben előírtak szerint kell eljárni.

**e)**A NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken az Élőhelyvédelmi és Madárvédelmi Irányelvet alapul véve a NATURA 2000 hálózatra vonatkozó általános területi előírásokat kell betartani.

**f)**Lápok területén a természetvédelmi törvény előírásait kell betartani.

<sup>75</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>76</sup> Módosította a 6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>77</sup> Módosította a 6/2010. (IV. 02.) sz. önkormányzati rendelet

## A környezet védelme 22.§<sup>78</sup>

(a vonatkozó jogszabályok felsorolását a HÉSZ 2. függeléke tartalmazza)

### (1)<sup>79</sup>Általános követelmények

**a)**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.

**b)**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.

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

**d)**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.

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

**f)**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 kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

**b)**A betartandó sugárvédelmi határértékek

*Természetes átlagos háttérsugárzás a mecseki uránércbányászat által érintett területen:*

Paraméter	Háttér érték
Rn-koncentráció szabadterén	12 Bq/m <sup>3</sup>
Gamma dózisteljesítmény	250 nGy/h
Talaj fajlagos aktivitása	180 Bq/kg

<sup>78</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>79</sup> Módosította a 9/2007. (V. 23.) sz. önkormányzati rendelet

*Meddőhányók, perkolációs terek, zagytározók rekultivációjának sugárvédelmi követelményei:*

Rn exhaláció	0,74 Bq/m <sup>2</sup> /sec
Rn koncentráció	háttér + 20 Bq/m <sup>3</sup>
Gamma dózisteljesítmény	háttér + 200 nGy/h
Talaj fajlagos aktivitása, felső 15 cm-ben	háttér + 180 Bq/kg
Talaj fajlagos aktivitása, 15 cm alatt	háttér + 550 Bq/kg

*Üzemi területek, épületek és közvetlen környezetük újrahasznosításának sugárvédelmi követelményei:*

Üzemi területen	Rn exhaláció	0,74 Bq/m <sup>2</sup> /sec
	Talaj fajlagos aktivitása, felső 15 cm-ben	háttér + 180 Bq/kg
	Talaj fajlagos aktivitása, 15 cm alatt	háttér + 550 Bq/kg
Épületen belül	Rn koncentráció	1000 Bq/m <sup>3</sup>
	Gamma dózisteljesítmény – munkahelyi átlag	háttér + 200 nGy/h
	Gamma dózisteljesítmény – faltól 1 m-re	háttér + 200 nGy/h
Épületen kívül	Rn koncentráció	háttér + 30 Bq/m <sup>3</sup>
	Gamma dózisteljesítmény	háttér + 250 nGy/h
	Gamma dózisteljesítmény – külső faltól 1 m-re	háttér + 250 nGy/h

*A radioaktív anyaggal szennyezett hulladékok elhelyezésének és hasznosításának követelményei a következők:*

*Fémhulladékok:*

Korlátozás nélkül hasznosíthatók	Kötött felületi aktivitás kisebb, mint 0,05 Bq/cm <sup>2</sup> (3 alfarészecske/cm <sup>2</sup> /perc)
Kohászati célra értékesíthetők és bányászati célra hasznosítható	Kötött felületi aktivitás 0,05-0,5 Bq/cm <sup>2</sup> közötti
Elhelyezés a III. meddőhányón	Kötött felületi aktivitás nagyobb, mint 0,5 Bq/cm <sup>2</sup> (30 alfarészecske/cm <sup>2</sup> /perc)

*Egyéb hulladékok (építési törmelék, iszapok, fa, gumi, stb.):*

Közönséges hulladékként kezelhető	Fajlagos aktivitás kisebb, mint 200 Bq/kg
Elhelyezés a III. meddőhányón	Fajlagos aktivitás nagyobb, mint 200 Bq/kg

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

**c)** Beruházások megvalósítása során a termőföld védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

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

## Tűzvédelmi rendelkezések

### 23.§<sup>80</sup>

(1)Az 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.

## Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

### 24.§<sup>81</sup>

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

## V. Fejezet<sup>82</sup>

### Sajátos jogintézmények

#### 25.§

Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

#### (1)Településrendezési kötelezések

##### Beültetési kötelezettség

Az önkormányzat külön képviselő-testületi határozatban a közérdekű környezetalkítás céljából a 3. függelékben felsorolt ingatlanok területére az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen az ott leírt időtartamon belüli beültetési kötelezettséget ír elő.

#### (2)Útépítési és közművesítési hozzájárulás

Az újonnan kialakításra kerülő beépítésre szánt területeken a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út és járdaépítéssel kapcsolatos költségek teljes egészében, illetve az önkormányzattal történő eseti megállapodásnak megfelelő mértékben az építetőt terhelik.

## Továbbtervezést igénylő területek

### 26.§<sup>83</sup>

## VI. Fejezet

### Záró rendelkezések

#### 27.§

<sup>80</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>81</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>82</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>83</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

**(1)**Ez a rendelet 2004. november 8-án lép hatályba, egyidejűleg a többször módosított 4/2000.(III.27.) Ö.r.sz. rendelet hatályát veszti.

**(2)**Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően el nem bírált ügyekben kell alkalmazni.

**(3)**A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Cserkút, 2004. november 8.

Jónás József s.k.  
polgármester

Dr. Szász László s.k.  
körmegyző

Záradék: A jelen rendelet Cserkút községben 2004.november 10-én kihirdetésre került.

Cserkút, 2004. november 10.

Dr. Szász László s.k.  
körmegyző

**1.SZ. MELLÉKLET  
A 20/2004.(XI.10.) SZ. RENDELETHEZ**

**ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNYEK  
ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETŰK**

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK

- Római katolikus templom - Alkotmány utca 116 hrsz. – M 256 – M.I.

MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK

- Alkotmány u. 26-30, 32, 40, 41/1, 42/1, 42/2, 43/1, 44, 45, 122-125, 132-134, 136 hrsz.,
- József A. u. 19/1, 20 hrsz.,
- Zrínyi u. 110, 111, 114/1, 114/2 hrsz.,
- Rákóczi u. 112, 118 hrsz.,
- 117 és 115/1-5 hrsz. közterületek szabályozási terven lehatárolt részei.

**2.SZ. MELLÉKLET  
A 20/2004.(XI.10.) SZ. RENDELETHEZ<sup>84</sup>**

**3. MELLÉKLET  
A 20/2004.(XI.10.) SZ. RENDELETHEZ  
RÉGÉSZETI VÉDELEM**

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY ÉS KÖRNYEZETE<sup>85</sup>

**1.Lelőhely neve: Cserkút, Újhegy-dűlő**

Lelőhely-azonosító: 23423

Hrsz.: 80848/2, 80849/3,5,8, 80850, 80852, 80854, 80855, 80864, 80865, 80870/1, 80910/5-6, 80911/3, 9, 80916, 80918-80920, 80921/1-2, 80922, 80923, 80924/1-2, 80925/1-3, 80926, 80927, 80928/2, 80929/2, 80930/2, 80931/2, 80932/2, 80937/2, 80938, 81142, 81172/11, 2, 6, 7, 81173-175, 81178-81184, 81185/1-2, 81186-81191, 81192/2, 81197, 81198/2, 81331/1, 3-10, 11, 2, 21, 81332-81334

**2.Lelőhely neve: Cserkút, R.k. templom**

Lelőhely-azonosító: 23424

Hrsz.: 20, 30-32, 115/3-5, 116-126, 131-133

**3.Lelőhely neve: Cserkút, Kis Zsebe domb**

Lelőhely-azonosító: 26774

Hrsz.: 81082-81086, 81089, 81094-81096

**4.Lelőhely neve: Cserkút, Basa-alja**

Lelőhely-azonosító: 38087

Hrsz.: 048/11,16,17, 061, 062, 064, 065/19-22

**5.Lelőhely neve: Cserkút, Pusztai kereszt**

<sup>84</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>85</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

Lelőhely-azonosító: 45036  
Hrsz.:027/1-2, 397/35, 39

**6.Lelőhely neve: Cserkút, Horgásztó**

Lelőhely-azonosító: 45037  
Hrsz.: 0126/6-12, 146

**7.Lelőhely neve: Cserkút, Máli-dűlő, Kőbánya**

Lelőhely-azonosító: 45038, 0140/3, 6-7  
Hrsz.: 0140/3, 6-7

**8.Lelőhely neve: Cserkút, Csernollay dűlő É**

Lelőhely-azonosító: 45039  
Hrsz.: 0115/3, 7, 0116, 0117/16, 0132/4, 0135, 1278, 1279, 1280/1-2, 1305, 1322/5-6, 1323/1-2, 1325, 1327-29, 1330/2

**9.Lelőhely neve: Cserkút, Vasút mellett**

Lelőhely-azonosító: 45048  
Hrsz.: 065/14-16

**10.Lelőhely neve: Cserkút, Dunántúli Talajjavító Vállalat Központi Telephelye**

Lelőhely-azonosító: 23425  
Hrsz.: 0113/2, 0115/3,7-9, 0116, 0117/16

**RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET**

(talaj bolygatásával járó tevékenység során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó terület)

Mivel a nyilvántartásban szereplő leelőhelyek többségének a kiterjedése a felszíni jelenségek alapján csak hozzávetőlegesen volt megállapítható, a környezetüket, továbbá azokat a területeket, ahol a földrajzi adottságok és az adatgyűjtés során szerzett információk alapján jelenleg ismeretlen leelőhelyek feltételezhetők, régészeti érdekű területként kell kezelni.

A belterület lényegében teljes egészében régészeti érdekű területnek tartható. Az eddig ismert leelőhelyek alapján a Pécsi-síkságra lejtő domboldalakon és a síkság peremén bárhol számítani lehet régészeti leletek előkerülésére, ezért ezek is régészeti érdekű területek.

**4.SZ. MELLÉKLET  
A 20/2004.(XI.10.) SZ. RENDELETHEZ  
TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK**

**ORSZÁGOS VÉDETTSGŰ TERÜLET (EGYBEN A NATURA 2000 ÉS AZ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT RÉSZÉ)**

- Jakab-hegy Természetvédelmi Terület  
Határozatszám: 11/1978  
Természetvédelmi törzskönyvi szám: 165/TT 78  
Terület: 226 ha

**ORSZÁGOS VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET (EGYBEN A NATURA 2000 ÉS AZ ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT RÉSZÉ)**

- Mecsek Tájvédelmi Körzet (lehatárolás a szabályozási terven)

- Pécsi Sík Természetvédelmi Terület (lehatárolás a szabályozási terven)

### TERMÉSZETI TERÜLET

- A település területén található természetközeli állapotú „gyep, rét, legelő”, illetve „erdő” művelési ágú területek.

### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

- A szabályozási terven jelölt területek

### NATURA 2000

- A szabályozási terven jelölt területek

### LÁPTERÜLETEK

- A szabályozási terven jelölt területek

### HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

- 0142/5-21 hrsz.  
Terület: 4,43 ha

## 5. melléklet a 20/2004.(XI.10.) Önkormányzati rendelethez<sup>86</sup> TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN

### 5.1 Az „Lf-K” jelű építési övezet

<b>A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>1.telekalakítás</b>	nyeles telek nem alakítható ki
<b>2.lakóépületek száma</b>	építési telkenként 1db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető (a lakóépület szerkezetével egészben körülzárt terek, helyiségek együtteseként alakítandó ki)
<b>3.legkisebb telekterület</b>	az Új utcától nyugatra 1200 m <sup>2</sup> , egyéb területen 800 m <sup>2</sup>
<b>4.legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség</b>	14 m / 25 m
<b>5.beépítési mód</b>	oldalhatáron álló, hagyományoshoz igazodó fésűs beépítés
<b>6.legnagyobb beépítettség</b>	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>
<b>7.legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 5,00 m, (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon) udvari épület esetén 4,50 m

<sup>86</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

8.legkisebb előkert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben a kialakult utcaképhez igazodjon
9.legkisebb oldalkert	6 m
10.legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben az utcafronttól számított 40 m építhető be, de legalább 6 m
11.legkisebb zöldfelület	40%

<b>B. Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
1.tetőidom és hajlásszög	Nyeregtes építendő 38-45 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon, ennek hiányában a tetőgerinc iránya az oldalhatárral párhuzamos legyen. Új utcaszakaszon a tetőidom utcai lezárása oromfalas legyen, legfeljebb 1 cserépnyi tetőtúlnyúlással.
2.tetőhéjalás	hagyományos színezésű égetett agyagcserép
3.utcai nyílásrend	Az építési övezetben hagyományos arányú és méretű nyílásrend alkalmazandó. Az oromfalon legfeljebb két, hagyományos méretű padlásablak jelenhet meg. Az utcai homlokzaton garázkapu nem jelenhet meg. Utcáról nyíló támfalgarázs nem építhető.
4.homlokzatszínezés és díszítés	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést és díszítést kell alkalmazni
5.épületszélesség	legfeljebb 8,0 m
6.keresztzárny építési lehetőség	az utcafronttól legalább 5 m-rel visszahúzva építhető
7.utcai kerítés	épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

## 5.2 Az „Lf-1” jelű építési övezet

<b>A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
1.telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
2.lakásszám	építési telkenként 1 lakás építhető
3.legkisebb telekterület	900 m <sup>2</sup>
4.legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség	18 m / 25 m
5.beépítési mód	szabadonálló
6.legnagyobb beépítettség	25%, de legfeljebb 300 m <sup>2</sup>
7.legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 4,50 m, udvari épület esetén 4,50 m (ezen belül a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 5,00 m lehet)
8.legkisebb előkert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben a kialakult utcaképhez igazodjon
9.legkisebb oldalkert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben OTÉK szerint
10.legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben az utcafronttól számított 40 m építhető be, de legalább 6 m
11.legkisebb zöldfelület	50%

<b>B. Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
1.tetőidom és hajlásszög	magastető építendő 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon
2.tetőhéjalás	hagyományos színezésű égetett agyagcserép
3.utcai nyílásrend	az utcai homlokzaton garázskapu nem jelenhet meg.
4.homlokzatszínezés és díszítés	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést és díszítést kell alkalmazni
5.épületszélesség	legfeljebb 8,0 m
6.utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával, vagy legfeljebb 1,8 m magas élősövény.

### 5.3 Az „Lf-2” jelű építési övezet

<b>A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
1.lakásszám	építési telkenként 1 lakás építhető
2.legkisebb telekterület	750 m <sup>2</sup>
3.legkisebb utcai telekszélesség	16 m
4.beépítési mód	kialakultán ikres
5.legnagyobb beépítettség	30%
6.legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 4,50 m, udvari épület esetén 4,50 m
7.legkisebb előkert	4 m
8.legkisebb oldalkert	5 m
9.legkisebb hátsókert	10 m
10.legkisebb zöldfelület	40%

<b>B. Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
1.tetőidom és hajlásszög	magastető építendő 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon
2.tetőhéjalás	hagyományos színezésű égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
3.homlokzatszínezés és díszítés	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést és díszítést kell alkalmazni
4.épületszélesség	legfeljebb 9,0 m
5.utcai kerítés	épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

### 5.4 Az „Lf-K1” jelű építési övezet

<b>A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
1.telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
2.lakóépületek száma	építési telkenként 1lakás építhető
3.legkisebb telekterület	1200 m <sup>2</sup>
4.legkisebb/legnagyobb utcai	14 m / 25 m

<b>telekszélesség</b>	
<b>5.beépítési mód</b>	oldalhatáron álló, hagyományoshoz igazodó fésűs beépítés
<b>6.legnagyobb beépítettség</b>	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup>
<b>7.legnagyobb építménymagasság</b>	utcai épület esetén 4,50 m, udvari épület esetén 4,50 m
<b>8.legkisebb előkert</b>	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben a kialakult utcaképhez igazodjon
<b>9.legkisebb oldalkert</b>	6 m
<b>10.legkisebb hátsókert</b>	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben az utcafronttól számított 40 m építhető be, de legalább 6 m
<b>11.legkisebb zöldfelület</b>	40%

<b>B. Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>1.tetőidom és hajlásszög</b>	Nyeregterő építendő 38-45 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon, ennek hiányában a tetőgerinc iránya az oldalhatárral párhuzamos legyen. Új utcaszakaszon a tetőidom utcai lezárása oromfalas legyen, legfeljebb 1 cseréynyi tetőtűlnyúlással.
<b>2.tetőhéjalás</b>	hagyományos színezésű égetett agyagcserép
<b>3.utcai nyílásrend</b>	Az építési övezetben hagyományos arányú és méretű nyílásrend alkalmazandó. Az oromfalon legfeljebb két, hagyományos méretű padlásablak jelenhet meg. Az utcai homlokzaton garázkapu nem jelenhet meg. Utcáról nyíló támfalgarázs nem építhető.
<b>4.homlokzatszínezés és díszítés</b>	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést és díszítést kell alkalmazni
<b>5.épületszélesség</b>	legfeljebb 8,0 m
<b>6.keresztzárny építési lehetőség</b>	az utcafronttól legalább 5 m-rel visszahúzva engedélyezhető
<b>7.utcai kerítés</b>	épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

**6. melléklet a 20/2004.(XI.10.) Önkormányzati rendelethez<sup>87</sup>**  
**TELEKALKAKÍTÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK**  
**KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEN**

**6.1 A „Gksz-1” jelű építési övezet**

<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>	60%
<b>5.legnagyobb építménymagasság</b>	10,00 m

<sup>87</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<b>6.legkisebb előkert</b>	0 m, az épületek portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 10 m-re építendő
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	6 m
<b>9.legkisebb zöldfelület</b>	20%
<b>10.utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,8 –2,0 m magas kerítés

## 6.2 A „Gksz-2” jelű építési övezet

<b>1.legkisebb telekterület</b>	4000 m <sup>2</sup>
<b>2.legkisebb utcai telekszélesség</b>	50 m
<b>3.beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>4.legnagyobb beépítettség</b>	60%
<b>5.legnagyobb építménymagasság</b>	10,00 m
<b>6.legkisebb előkert</b>	0 m, az épületek portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 10 m-re építendő
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	6 m
<b>9.legkisebb zöldfelület</b>	20%
<b>10.utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,8 –2,0 m magas kerítés

## 7. melléklet a 20/2004.(XI.10.) Önkormányzati rendelethez<sup>88</sup> TELEKALKITÁSI ÉS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEN

### 7.1 A „Gip-E” jelű építési övezet – egyéb ipari terület

<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>	0 m, az épületek portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 10 m-re építendő
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	6 m
<b>9.legkisebb zöldfelület</b>	25%
<b>10.utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,8 –2,0 m magas kerítés

### 7.2 A „Gip-Z” jelű építési övezet – jelentős mértékű zavaró hatású terület

<b>1.legkisebb telekterület</b>	5000 m <sup>2</sup>
---------------------------------	---------------------

<sup>88</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

2.legkisebb utcai telekszélesség	50 m
3.beépítési mód	szabadonálló
4.legnagyobb beépítettség	30%
5.legnagyobb építménymagasság	10,00 m
6.legkisebb előkert	0 m, az épületek portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 10 m-re építendő
7.legkisebb oldalkert	10 m
8.legkisebb hátsókert	10 m
9.legkisebb zöldfelület	40%
10.utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,8 – 2,0 m magas kerítés

### 7.3 A „Gip-E-ÉDÜ” jelű építési övezet – egyéb ipari terület

1.legkisebb telekterület	1500 m <sup>2</sup>
2.legkisebb utcai telekszélesség	25 m
3.beépítési mód	szabadonálló
4.legnagyobb beépítettség	50%
5.legnagyobb építménymagasság	25,00 m
6.legkisebb előkert	5 m
7.legkisebb oldalkert	10 m
8.legkisebb hátsókert	10 m
9.legkisebb zöldfelület	25%
10.utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,8 – 2,0 m magas kerítés

### 7.4 A „Gip-Z-ÉDÜ” jelű építési övezet – jelentős mértékű zavaró hatású terület

1.legkisebb telekterület	2500 m <sup>2</sup>
2.legkisebb utcai telekszélesség	35 m
3.beépítési mód	szabadonálló
4.legnagyobb beépítettség	30%
5.legnagyobb építménymagasság	25,00 m
6.legkisebb előkert	10 m
7.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
8.legkisebb hátsókert	10 m
9.legkisebb zöldfelület	40%
10.utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,8 – 2,0 m magas kerítés

## 8. melléklet a 20/2004.(XI.10.) Önkormányzati rendelethez<sup>89</sup> A TELEPÜLÉS KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATÁNAK ELEMEI

	A.	B.	C.
	Közlekedési terület jele	Út	Közterület szélesség (m)
1.	KÖu-1	6. sz. út	változó

<sup>89</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

			(útterv szerint)
2.	KÖu-2	Cserkút – 6. sz. út közötti út	10,0-16,0 m
3.	KÖu-3	Kővágószőlős-Cserkút közötti út	meglévő (12,0-16,0 m)
4.	KÖu-3	Mezőgazdasági utak	meglévő min. 10,0 m
5.	KÖu-4	Iparterületi kiszolgáló út	22,0 m
6.	KÖu-4	66136. sz. út (Alkotmány u.) Árpád köz	meglévő (12,0-30,0 m) (16,0-26,0 m)
7.	KÖu-5	Új lakó és kiszolgáló utak	10,0-18,0 m
8.	KÖu-5	Meglévő lakó és kiszolgáló utak (József A. u, 59. hrsz. út, 69. hrsz. út, 210. hrsz. út)	meglévő vagy min. 7,0
9.	KÖu-6	131 hrsz. út, gyalogút	4,0-6,0
10.	KÖu-7	Kerékpár- és gyalogút	változó (útterv szerint)
11.	KÖk-1	Szentlőrinc – Pécs vasútvonal	meglévő (12,0-28,0 m)
12.	KÖk-2	iparvágány	Meglévő

**9. melléklet a 20/2004.(XI.10.) Önkormányzati rendelethez<sup>90</sup>  
V-1, V-2 ÉS V-3 SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS MÓDOSÍTÁSAIK**

**1. függelék a 20/2004.(XI.10.) Önkormányzati rendelethez<sup>91</sup>  
HELYI MŰVI ÉRTÉKEK**

**HELYI EGYEDI VÉDELEM**

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

1. Alkotmány u. 27.	23 hrsz.	Lakóépület, kerítés
2. Alkotmány u. 11.	40 hrsz.	Lakóépület, kerítés
3. Alkotmány u. 7.	42/1 hrsz.	Lakóépület
4. Alkotmány u.	42/2 hrsz.	Kovácsműhely
5. Alkotmány u. 5.	43/1 hrsz.	Gazdasági épület
6. Alkotmány u. 4.	124 hrsz.	Lakóépület, kerítés
7. Alkotmány u. 8.	132 hrsz.	Középület
8. Alkotmány u. 10.	133 hrsz.	Lakóépület és vendégház
9. Alkotmány u. 14.	136 hrsz.	Lakóépület, kerítés
10. József A. u. 3.	19/1 hrsz.	Lakóépület, kerítés
11. József A. u. 1.	20 hrsz.	Lakóépület, kerítés
12. Petőfi u. 6.	49/2 hrsz.	Gazdasági épület
13. Petőfi u. 8.	55 hrsz.	Lakóépület, kerítés
14. Petőfi u.	208 hrsz.	Présház és pince
15. Petőfi u.	209 hrsz.	Présház és pince
16. Petőfi u.	211/1 hrsz.	Présház és pince

<sup>90</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>91</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

17. Rákóczi u. 18.	102/3 hrsz.	Lakó- és gazdasági épület, 1. kukoricamalom
18. Rákóczi u. 1.	118 hrsz.	Lakó- és gazdasági épület, kerítés
19. Rákóczi u. 7.	121 hrsz.	Lakó- és gazdasági épület
20. Rákóczi u. 9.	126 hrsz.	Gazdasági épület
21. Rákóczi u. 11.	127 hrsz.	Lakó- és gazdasági épület
22. Zrínyi u. 3.	92 hrsz.	Lakó- és gazdasági épület, kerítés
23. Zrínyi u. 1.	111 hrsz.	Gazdasági épület
24. Zrínyi u. 2.	114/2	Középület
25. Árpád köz 3.	94 hrsz.	Lakóépület, kerítés
26. Árpád köz 2.	95 hrsz.	Lakóépület, kerítés
27. Kertterület	326/5 hrsz.	Présház és pince
28. Kertterület	402 hrsz.	Présház és pince

**H2 (az építmény egyes részleteire vonatkozó) védettség**

1. József A. u. 8.	36 hrsz.	Kerítés
2. Petőfi u. 2/a.	47/1 hrsz.	Kerítés
3. Petőfi u. 3.	76 hrsz.	Kerítés
4. Petőfi u. 4.	47/2 hrsz.	Kerítés

**2. függelék a 20/2004.(XI.10.) Önkormányzati rendelethez<sup>92</sup>  
A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK**

**(1) Általános követelmények**

- a) <sup>93</sup>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 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) 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.
- c) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

<sup>92</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>93</sup> Módosította a 6/2016. (IV. 04.) sz. önkormányzati rendelet

- d) 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.
- e) Az előírásokat jelenleg a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 4. §-a szerint.

## (2) Környezetterhelési határértékekre vonatkozó jogszabályok

- a) <sup>94</sup>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 illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról 26/2014. (III.25.) VM, 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 közcsatorna-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

<sup>94</sup> Módosította a 6/2016. (IV. 04.) sz. önkormányzati rendelet

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) 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.
- c) <sup>95</sup>Az előírásokat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvény határozza meg. Figyelembe veendő továbbá a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet.
- d) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.
- e) A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény előírásait kell figyelembe venni.
- f) A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokat a 147/2010.(IV.29.) Korm.rendelet tartalmazza.

### **3. függelék a 20/2004.(XI.10.) Önkormányzati rendelethez<sup>96</sup> TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSSEL ÉRINTETT INGATLANOK**

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

Az önkormányzat külön képviselő-testületi határozatban a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanok területére az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavétel feltételeként teljesítendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- Minden újonnan beépítésre kerülő gazdasági területen fekvő ingatlanon.

---

<sup>95</sup> Módosította a 6/2016. (IV. 04.) sz. önkormányzati rendelet

<sup>96</sup> Módosította az 5/2014. (VII. 25.) sz. önkormányzati rendelet