

**Nagykozár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
1/2004.(I.20.) sz. rendelete**

**a**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Nagykozár 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 Nagykozár 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 e rendelet és a mellékleteként szereplő, a Kokas és Társa Építész és Településtervező Iroda által készített (1:10.000 m.a. V-1 és V-1-M jelű, valamint 1:2000 m.a. V-2 és V-2-M1-3 jelű) szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad. A rendeletben nem szabályozott esetekben a 36/2002.(III.7.) Korm. rendelettel módosított 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai szerint kell eljárni.”<sup>1</sup>*

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

---

<sup>1</sup> Módosítva a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, hatályos 2006. június 15-től

## A szabályozási elemek értelmezése

### 2.§

(1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a szabályozási vonalat és a szabályozási szélességet,
- b) az építési övezeti és övezeti besorolást, lehatárolást és paramétereit,
- c) az építési helyet,
- d) a védőterületek határát,
- „e) az egyes területek felhasználásának módját és határát.”*<sup>2</sup>
- f) a közigazgatási és a belterületi határvonalat,
- g) a beépítésre szánt - nem szánt területek határát.

(2) Bontásból eredő új építéseknel a kötelező erejű utcai építési vonal a lebontott épület utcai homlokvonalával azonos, ha a terv másképp nem rendelkezik.

(3) A kötelező elemektől való eltérés csak e rendelet, ill. a szabályozási terv módosításával történhet.

(4) Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül változtatható szabályozási elemek

a) A helyi védettségű épületek törlése, vagy újabbak védetté nyilvánítása jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül, önálló önkormányzati rendelettel történhet az Önkormányzati Főépítész, ennek hiányában a Területi Főépítész szakvéleménye alapján.

*„b) A sajátos jogintézmények törlése, vagy újabbak bevezetése (az építésjogi követelmények és a telekalakítás kivételével) jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül, önálló önkormányzati rendelettel történhet.”*<sup>3</sup>

c) A szabályozási tervlapokon beépítésre szánt területként jelölt területek jelen rendelet módosítása nélkül belterületbe vonhatók.

d) Hírközlési magaslétesítmény (adótorony) elhelyezése jelen rendelet 3.§ (3) bekezdése és 4.§ (1) bekezdése figyelembevételével jelen rendelet módosítása nélkül engedélyezhető.

*„e) Amennyiben a védőterületek határvonala (kiterjedése) jogszabályi változások következtében a szabályozási terven jelölttől eltér, az jelen rendelet módosítása nélkül, szakhatósági eljárás keretében pontosítható.*

<sup>2</sup> Módosítva a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, hatályos 2006. június 15-től

<sup>3</sup> Módosítva a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, hatályos 2006. június 15-től

*f) Szántó művelési ágú terület erdősítése jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül történhet az illetékes szakhatóságok (a területileg illetékes Földhivatal, valamint az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatósága) beleegyező szakvéleménye alapján. Építésjogi szempontból az adott területen a tulajdoni lapra bejegyzett művelési ág szerinti előírások érvényesek.”<sup>4</sup>*

**(5)** A szabályozási terven jelölt irányadó szabályozási elemek a következők:

- a)** az irányadó telekhatár,
- b)** a tervezett utak tengelyvonala,
- „c) beépítésre nem szánt területen az egyes területek felhasználásának módja és lehatárolása.”<sup>5</sup>*

**(6)** Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, ill. a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhető.

**(7)** Az irányadó szabályozási elemek a következőképpen értelmezendők:

**a)** Az irányadó telekhatár jelen rendelet keretei között az érintett tulajdonosok szándékától függően, az övezeti előírások adta lehetőségeken belül módosítható javaslat.

**b)** A tervezett utak tengelyvonala, hossz- és keresztmetszvényei az engedélyezési tervek készítése során pontosítandók.

*„c) Beépítésre nem szánt területen a területfelhasználási mód (pl. mezőgazdasági területből erdőterület), illetve az övezeti besorolás (pl. szántóból gyep) művelési ág váltás során bekövetkező megváltoztatása jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül történhet az illetékes szakhatóságok (minden esetben a területileg illetékes Földhivatal, erdőterületet érintő esetekben ezen túlmenően az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatósága) beleegyező szakvéleménye alapján.”<sup>6</sup>*

**(8)** Az **építési hely** értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

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

**b)** Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a kialakult állapothoz, ennek hiányában a telkek keleti oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

<sup>4</sup> Kiegészítve a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, 2006. június 15-től hatályos

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezve a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezve a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel

(9) A **kötelező elemek** értelmezése irányadó telekhatárral lehatárolt építési telken:

a) A kötelező elemek helye a telekhatár függvénye, véglegessé a telekalakítási eljárás lefolytatása után, a telek pontos kitűzése és földhivatali átvezetése után válik.

(10) Az övezeti előírásokban szereplő **épületszélesség** fogalom értelmezése:

a) Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

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

(11) Az övezeti előírásokban szereplő **homlokzatmagasság** fogalom értelmezése:

a) A homlokzatmagasság az építmény egyes homlokzatai terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a1) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

a2) a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

a3) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú -tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak stb.,  
-a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát,

a4) a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga, vagy sátoztető alakú építmények homlokzatmagasságát, ha az a

-12 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében,

-12 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

## I. FEJEZET

### Építési engedélyezés általános szabályai

#### 3.§

#### Engedélyhez kötött építési munkák

(1) A Képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét bővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja:

a) helyi védettségű építményen közterületről látható helyen bármilyen reklám, hirdetés elhelyezése,

**b)** helyi védettségű építményen végzett bármilyen külső, a homlokzati megjelenést befolyásoló felújítási és korszerűsítési munka akkor is, ha az a teherhordó szerkezetet nem érinti.

**(2)** Gazdasági területen több épület egy telken való elhelyezési igénye esetén az építési engedély csak kétlépcsős engedélyezési eljárás lefolytatása után adható ki (1.lépcső: a telek beépítésével kapcsolatos követelményeket, illetve az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési terv, 2.lépcső: építési engedélyezési terv).

**(3)** A település területén távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) helyének kijelölése a hatályos általános érvényű előírásokban, valamint jelen rendelet 4.§ (1) bekezdésében foglaltakon túlmenően az alábbi feltételekkel történhet:

**a)** Adótorony a település belterületén, illetve külterületi, természeti értéket képviselő földrészletein (gyepek, rétek, legelők), továbbá kertés mezőgazdasági területen nem helyezhető el.

#### 4.§

**(1)** Az építési engedélykérelmekhez a 45/1997.(XII.29.)KTM rendelet szerinti tartalmi követelményeken túlmenően a következő műszaki munkarészeket kell csatolni:

**a)** Az Lf-K jelű építési övezetben azon esetekben, ha a tervezett építmény 2 m magasságot meghaladó természetes, vagy mesterségesen kiképzett falat, vagy 45 foknál meredekebb rézsút 10 m-en belül megközelít, a későbbi felszínmozgások elkerülése érdekében az alkalmazandó műszaki megoldások kidolgozására az építési engedélykérelmekhez geotechnikai munkarésszel kiegészített talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni.

**b)** Eg, Mk, Má-1 és Má-2 jelű övezetekben az építmények helyének kijelölése előtt mérnökgeológiai szempontok alapján kell vizsgálni a terület felszínmozgásra való hajlamát. Az alkalmazandó műszaki megoldások kidolgozására az építési engedélykérelmekhez geotechnikai munkarésszel kiegészített talajmechanikai szakvéleményt kell csatolni.

**c)** Hírközlési magaslétesítmény (adótorony) elhelyezésének engedélyezési kérelméhez a tájbailleszthezőség igazolására a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága által véleményezett tájrendezési szakági alátámasztó munkarészt kell csatolni.

**d)** Az építési engedélyezési tervdokumentáció helyszínrajzán az ingatlan pince- és üregviszonyait minden esetben ábrázolni kell.

**(2)** Az (1) bekezdésben felsoroltakon túlmenően helyi egyedi védelem alatt álló építmény esetében az építési hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság elrendelheti

- a) az építmény(ek) építéstörténeti kutatását,
- b) az Önkormányzati Főépítész, ennek hiányában a Megyei Főépítész eseti véleményének megkérését,
- c) az építmény(ek)en még meglévő, illetve rontott homlokzat esetén az eredeti homlokzati tagozatok, részletek, valamint az eredeti arányú nyílászárók visszaállítását,
- d) meghatározhatja az építmény homlokzati burkolatát, színezését.

(3) Gazdasági és általános mezőgazdasági területen technológiai jellegű építmények elhelyezési igénye esetén az építésügyi hatóság az övezeti előírásokban megengedett építménymagasságnál megengedőbb értéket is megállapíthat technológiai és műszaki indoklás alapján.

(4) Lakóterületen a történetileg kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és épületszélességgel épülő, „D-E” tűzveszélyességi osztályba sorolható bővítmények, illetve új épületek esetében a kialakult telepítési távolságok tarthatók, de az alkalmazható szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot (Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság, Pécs) be kell vonni.

(5) A Baranya Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat

a) szakhatóságként működik közre:  
Termőföldön történő beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez, valamint a más célra időlegesen hasznosításra kerülő vagy hasznosított termőföld újrahasznosítására készített tervhez (jóváhagyáskor az 1994. évi LV. tv. 70. § (2) bek. értelmében).

b) engedélyező hatóságként működik közre:  
Bármilyen külterületi mezőgazdasági művelési ágba tartozó földrészleten történő tereprendezés esetén (jóváhagyáskor az 1994. évi LV. tv. 62. § (4) bek. b) pontjának, valamint a 69. § (1) bek. a) pontjának értelmében).

(6) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatalát az építési engedélyezési eljárásba a következő esetekben kell bevonni:

- a) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
- b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
- c) a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az altalajjal összefüggő jelenségeket észlel.

(7) A Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló 1994. évi LV. tv. 3. § e) bek. meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési és vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban, amennyiben a kitermelt ásványi

nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

**(8)** Nyilvántartott régészeti lelőhely területén lévő építmények építési hatósági ügyeibe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szakhatóságként be kell vonni.

**(9)** Erdőterületen lévő építmények építési hatósági ügyeibe az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatóságát véleményező szakhatóságként be kell vonni.

**(10)** Termőföld más célú hasznosításához a területileg illetékes Földhivatal engedélye szükséges (jóváhagyáskor a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 46.§ (1) bekezdése alapján).

## **Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai**

### **5.§**

**(1)** Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára az 1997. évi LXXVIII. törvény és módosítása, valamint a 46/1997.(XII.29.)KTM rendelet kötelezően meghatároz.

**(2)** Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés és telekalakítás csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

**(3)** A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés, illetve telekalakítás a szabályozási tervvel nem egyező terület-felhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

**a)** az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,

**b)** a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (legalább tíz év) válik esedékessé, és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé,

**c)** a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (legalább tíz év) válik esedékessé, és végrehajtását a kérelmezett állapot költségesebbé teszi ugyan, de az építtető meghatározott időre vállalja a kártalanítás nélküli elbontás kötelezettségét és ezt az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyzi.

**(4)** Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei - terület-előkészítés, köz- és magánterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése, közművesítés hiánya miatt, valamint aktív felszínmozgást mutató jelenségek (szeletelődött, vagy roskadó terepszint, koncentráltan elnyelődő felszíni vizek) miatt - nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell. A csapadékvíz-elvezetés tervezése vízjogi engedély-köteles (jóváhagyáskor a vízjogi engedély kérelemmel kapcsolatosan a 18/1996.(VI.13.) KHVM rendelet előírásai érvényesek).

(5) A település beépítésre szánt területein az építési telkek teljes közművesítettség esetén építhetők be. A szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótlóként zárt szennyvíztároló, vagy szennyvíztisztító berendezés alkalmazandó.

A szennyvízcsatorna-hálózat kiépülését követően a település belterületén az építési engedély megadásának feltétele az ingatlan szennyvízhálózatra kötése.

(6) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

(7) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42.§-ában meghatározott mértékű járműtárolót, parkolóhelyet, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet saját telken belül kell biztosítani.

## II. FEJEZET

### Településszerkezet, terület-felhasználás

#### 6.§

(1) Belterületi határvonalat a V-1 és V-2 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel. A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészleteinek belterületbe vonását 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

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

**a)** lakóterület  
kertvárosias lakóterület,

- falusias lakóterület,
- b)** gazdasági terület  
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,  
ipari terület,
- c)** különleges terület  
temető területe,  
sportolási célú terület,  
sírkert 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) A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a V-1 és V-2 jelű szabályozási tervek mutatják be.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Általános előírások

#### 7.§

(1) 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: Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 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. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.]

**b)** Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. [Jóváhagyáskor: Az élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet alapján a használt

---

és szennyvizek kibocsátási határértégeiről 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 közcsonna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet tartalmazza.]

**d)** A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani. [Jóváhagyáskor: A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.]

**e)** Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken. [Jelenleg: Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.]

**f)** 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.]

**g)** 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 figyelembe vételével 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.]

**h)** Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű 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.]

## (2) A terepszint alatti építmények

**a)** Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a megfelelő műszaki

megoldások alkalmazásával bárhol létesíthető.

**b)** A település területén önálló pince csak geotechnikai munkarésszel kiegészített talajmechanikai 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.

### **„(3) Kerítésépítés általános telepítési szabályai**

**a)** *Építési engedély-köteles (utcai) kerítést az építési telek tulajdonosa (kezelője, használója) köteles megépíteni és fenntartani.*

**b)** *Nem építési engedély-köteles (udvari) kerítés létesítése esetén a beépítés módjától függetlenül a telek tulajdonosa (kezelője, használója) – a c) pontban meghatározott kivételektől eltekintve – az utca felől nézve a jobboldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles a kerítést megépíteni és fenntartani.*

**c)** *Saroktelek, nyúlványos telek esetén, illetve az OTÉK 44.§ (11) bekezdésében meghatározott esetben az OTÉK 44.§ (10), (11) és (12) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.”<sup>7</sup>*

## **Kertvárosias lakóterület**

### **8.§**

**(1)** A területen az OTÉK 13.§ szerinti építmények helyezhetők el.

**(2)** A terület övezeti tagozódását a V-2 jelű (szabályozási) tervlap tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

---

<sup>7</sup> Kiegészítve a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, 2006. június 15-től hatályos

## a) Az „Lke-1” jelű építési övezet

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>lakásszám</b>	max. 2 db
<b>legkisebb telekterület</b>	900 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	20 m
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	25%, de max. 300 m <sup>2</sup> , saroktelek esetén 30%, ezen belül kézműipari, kisipari funkció legfeljebb 30 m <sup>2</sup> hasznos alapterületet foglalhat el
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	„2,00 m / 4,00 m” <sup>8</sup>
<b>előkert</b>	5-10 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	min. 3 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 50%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 30-35 fok hajlásszöggel
<b>tetőhéjalás</b>	égetett agyagcserép hagyományos színezéssel, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>homlokzatszínezés</b>	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,2-1,5 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (kő, tégl, fa, kovácsoltvas), egyszerű formák és díszítések felhasználásával.

<sup>8</sup> Módosítva a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, 2006. június 15-től hatályos

„b) Az „Lke-2” jelű építési övezet

<i>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</i>	
<i>épületek száma telkenként</i>	<i>2 db</i>
<i>lakások száma telkenként</i>	<i>legfeljebb 2 db, 1 épületben elhelyezve</i>
<i>legkisebb telekterület</i>	<i>800 m<sup>2</sup></i>
<i>legkisebb utcai telekszélesség</i>	<i>18 m</i>
<i>beépítési mód</i>	<i>oldalhatáron álló</i>
<i>legnagyobb beépítettség</i>	<i>30%, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup>, ezen belül kézműipari, kisipari funkció legfeljebb 30 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet foglalhat el</i>
<i>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</i>	<i>2,00 m / 4,50 m a megengedett maximumot az utcai homlokzat magassága külön számítva sem haladhatja meg</i>
<i>előkert</i>	<i>5 m, az utcai épületek építési vonala az utcai telekhatártól mért 5-8 m</i>
<i>oldalkert</i>	<i>OTÉK szerint</i>
<i>hátsókert</i>	<i>min. 3 m</i>
<i>zöldfelületi mutató</i>	<i>min. 50%</i>

<i>Épületekre vonatkozó megkötések</i>	
<i>tetőidom és hajlásszög</i>	<i>magastető 30-40 fok hajlásszöggel</i>
<i>tetőhéjalás</i>	<i>égetett agyagcserép hagyományos színezéssel, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag</i>
<i>homlokzatszínezés</i>	<i>a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni</i>
<i>utcai kerítés</i>	<i>épített jellegű, áttört, 1,2-1,5 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával.</i>

*A területet keresztező nagyközépnomású gázvezeték védőtávolságán belül a vonatkozó szabványok előírásai szerint kell eljárni.”<sup>9</sup>*

<sup>9</sup> Kiegészítve a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, 2006. június 15-től hatályos

**(3)** Az elsődleges funkciót kiegészítő (gazdasági, garázs-) épületek elhelyezése:

**a)** Szabadonálló beépítés esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

**b)** Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, ezért amennyiben megépítésükre a lakóépületét megelőzően kerül sor, az építési engedélykérelemben szereplő helyszínrajzon a lakóépület későbbi elhelyezhetőségének biztosítása érdekében annak várható helyét is jelölni kell.

**(4)** A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

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

### Falusias lakóterület

#### 9.§

**(1)** A falusias lakóterület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

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

**(3)** A terület övezeti tagozódását a V-2 jelű (szabályozási) terlap tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

**a)** Az „Lf-K” jelű építési övezet.

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>lakásszám</b>	max.2 db
<b>legkisebb telekterület</b>	kialakult és beépített 200 m <sup>2</sup> , kialakult, újonnan beépíthető 800 m <sup>2</sup> , újonnan kialakítható és beépíthető 800 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség</b>	kialakult és beépített 8 m / 50 m, kialakult, újonnan beépíthető 14 m / 50 m, újonnan kialakítható és beépíthető 16 m / 30 m
<b>beépítési mód</b>	oldalhatáron álló, hagyományoshoz igazodó fésűs beépítés

<b>legnagyobb beépítettség</b>	200-400 m <sup>2</sup> telekterület esetén 50%, de legfeljebb 160 m <sup>2</sup> , 401-799 m <sup>2</sup> telekterület esetén 40%, de legfeljebb 320 m <sup>2</sup> , 800 m <sup>2</sup> -t elérő telekterület esetén 30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup> , közoktatási intézmények esetében 25%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	„ utcai épület esetében 3,00 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m” <sup>10</sup>
<b>előkert</b>	a kialakult beépítéshez igazodjon, ennek hiányában 4-6 m, vagy szab. terv szerint
<b>oldalkert</b>	szab. terven jelölt építési hely, ennek híján OTÉK szerint (ld. jelen rendelet 4.§ (4) bekezdést is)
<b>hátsókert</b>	szab. terven jelölt építési hely szerint, ennek híján utcafronttól számított 90 m építhető be, de legalább 6 m, 50 m telekmélységet el nem érő telkek esetében legalább 3 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	200-400 m <sup>2</sup> telekterület esetén min. 25%, 401-799 m <sup>2</sup> telekterület esetén min. 30%, 800 m <sup>2</sup> -t elérő telekterület esetén min. 40%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	magastető, a tető hajlásszöge, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon, ennek hiányában 35-42 fok
<b>tetőhéjalás</b>	a tetőhéjalás anyaga és színezése a kialakult utcaképhez igazodjon
<b>homlokzatszínezés</b>	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
<b>épületszélesség</b>	legfeljebb 8,5 m
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok (tégla, kovácsoltvas), formák (téglapillérek közötti tömör, mintázattal áttört, vagy kovácsoltvas mezők), és díszítések felhasználásával

<sup>10</sup> Módosítva a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, 2006. június 15-től hatályos

b) Az „Lf-1” jelű építési övezet.

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>lakásszám</b>	max.2 db
<b>legkisebb telekterület</b>	900 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség</b>	18 m / 30 m
<b>beépítési mód</b>	oldalhatáron álló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%, de legfeljebb 500 m <sup>2</sup> , ezen belül kézműipari, kisipari funkció legfeljebb 30 m <sup>2</sup> hasznos alapterületet foglalhat el
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	„utcai épület esetében 3,00 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m” <sup>11</sup>
<b>előkert</b>	4-6 m
<b>oldalkert</b>	OTÉK szerint
<b>hátsókert</b>	az utcafronttól számított 50 m építhető be, de legalább 6 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 40%

<b>Épületekre vonatkozó megkötések</b>	
<b>tetőidom és hajlásszög</b>	magastető 35-42 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon, ennek hiányában a fő tetőgerinc az utcafrontra merőleges legyen.
<b>tetőhéjalás</b>	hagyományos színezésű égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
<b>homlokzatszínezés</b>	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
<b>épületszélesség</b>	max. 8,5 m
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával.

(4) Az elsődleges funkciót kiegészítő (gazdasági, 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. Gerincmagassága a lakóépületét Lf-K övezetben legfeljebb 1,0 m-rel meghaladhatja, Lf-1 övezetben nem haladhatja meg.

<sup>11</sup> Módosítva a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, 2006. június 15-től hatályos

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

**c)** Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, ezért amennyiben megépítésükre a lakóépületét megelőzően kerül sor, az építési engedélykérelemben szereplő helyszínrajzon a lakóépület későbbi elhelyezhetőségének biztosítása érdekében annak várható helyét is jelölni kell.

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

**d1) Kialakult épületek átépítése**

A történetileg kialakult épületek az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és épületszélességgel eredeti helyükön átépíthetők, a kialakult telepítési távolságok tarthatók, de az alkalmazandó szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.

**d2) Új épületek elhelyezésének feltételei**

- legalább 20 m telekszélesség
- oldalhatáron álló beépítés
- legalább 20 m előkert
- OTÉK szerinti oldalkert

**e) Lakóépülettel szembeni gazdasági épületek szabályozása**

**e1) Kialakult épületek átépítése**

A történetileg kialakult épületek az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és épületszélességgel eredeti helyükön átépíthetők, a kialakult telepítési távolságok tarthatók, de az alkalmazandó szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.

**e2) Új épületek elhelyezése**

Nem engedélyezhető.

**(5)** A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a helyi egyedi védelem alatt álló épületek kivételével a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

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

**Gazdasági terület  
Kereskedelmi, szolgáltató terület**

**10.§**

(1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 19.§ szerinti építmények helyezhetők el.

(3) A V-2 tervlapon lehatárolt területen betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) „Gksz” jelű építési övezet

<b>Az építési telkek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	2500 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	30 m
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	40%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	3,00 m / 7,50 m ld. 4.§ (3) bekezdést is
<b>előkert</b>	min. 10 m (az előkertben legfeljebb 15 m <sup>2</sup> beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület elhelyezhető)
<b>oldalkert</b>	min. 6 m
<b>hátsókert</b>	min. 10 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 30%
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,8 –2,0 m magas kerítés

(4) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra a jelen rendelet 27.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján szaktervező által kiválasztott, őshonos fajokból álló legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

(5) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

**Ipari terület**

**11.§**

(1) A terület olyan gazdasági célú ipari, mezőgazdasági feldolgozó, illetve raktározási funkciók elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A terület a V-2 jelű szabályozási terven jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekben betartandó építési előírások a következők:

a) „Gip-E” jelű építési övezet – egyéb ipari terület

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	2500 m <sup>2</sup>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	40 m
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	40%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	3,00 m / 7,50 m ld. 4.§ (3) bekezdést is
<b>előkert</b>	min. 10 m (az előkertben legfeljebb 15 m <sup>2</sup> beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület elhelyezhető)
<b>oldalkert</b>	min. 6 m
<b>hátsókert</b>	min. 10 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 30%
<b>utcai kerítés</b>	épített jellegű, áttört, 1,8 – 2,0 m magas kerítés

(3) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra a jelen rendelet 27.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos fafajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

(4) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

## **Különleges területek**

### **12.§**

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

(2) A „Kte” jelű különleges terület a település temetője (jóváhagyáskor a területen a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény és az ennek végrehajtásáról szóló 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet előírásai érvényesek).

a) A területen betartandó építési előírások a következők:

- A területen szabadonállóan, legalább 10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert megtartásával, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> telekterület beépítésével, legfeljebb 4,0 m-es építménymagassággal (kivéve harangláb, harangtorony), a fő funkcióhoz kapcsolódó magastetős kialakítású, hagyományos építőanyagok felhasználásával tervezett építmény (pl. ravatalozó, kápolna) helyezhető el.
- A terület zöldfelületi mutatója min. 40%.

- A terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni.
- A területet legfeljebb 2,0 m magas élősövényvel körül kell keríteni.

**b)** Ötven évnél régebbi síremlék lebontásához, vagy áthelyezéséhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.

**(2) A „Ksk” jelű különleges terület a régi temető területe (sírkert).**

- a)** A terület jelenlegi beépítettsége nem növelhető.
- b)** Ötven évnél régebbi síremlék lebontásához, vagy áthelyezéséhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- c)** A temető területét mielőbb ki kell tisztítani, a még meglévő, ledőlt sírköveket fel kell állítani és jegyzékbe kell venni.
- d)** A terület folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

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

<b>Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek</b>	
<b>legkisebb telekterület</b>	10.000 m <sup>2</sup>
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	5%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	3,50 m / 5,00 m
<b>előkert</b>	min. 10 m
<b>oldalkert</b>	min. 10 m
<b>hátsókert</b>	min. 10 m
<b>zöldfelületi mutató</b>	min. 40%

Az építési telek V-2 tervlapon jelölt telekhatárai mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra legalább 10 m széles, szaktervező által kiválasztott, őshonos fafajokból álló többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.

**„(4) A „Kid” jelű különleges terület idegenforgalmat vonzó létesítmények (elsősorban lovarda) számára fenntartott terület, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:**

<b>legkisebb telekterület</b>	5000 m <sup>2</sup>
<b>beépítési mód</b>	szabadonálló
<b>legnagyobb beépítettség</b>	30%
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	2,50 m / 6,50 m

<i>előkert</i>	<i>szabályozási terv szerint, ennek hiányában 10 m</i>
<i>oldalkert</i>	<i>15 m</i>
<i>hátsókert</i>	<i>15 m</i>
<i>zöldfelületi mutató</i>	<i>min. 40%</i>

*Az építési telkek V-2-M2 tervlapon jelölt telekhatárai mellett, a jelen rendelet 27.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján a szabályozási terven jelölt szélességű, három lombkorona-szintű, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló növényállomány telepítendő és tartandó fenn.*

**(5)** *A „Ktea” jelű különleges terület urnás temetkezési móddal működtetett kisállat temető céljára fenntartott terület, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:*

<i>legkisebb telekterület</i>	<i>3000 m<sup>2</sup></i>
<i>beépítési mód</i>	<i>szabadonálló</i>
<i>legnagyobb beépítettség</i>	<i>20%</i>
<i>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</i>	<i>2,50 m / 5,00 m</i>
<i>előkert</i>	<i>10 m</i>
<i>oldalkert</i>	<i>OTÉK szerint</i>
<i>hátsókert</i>	<i>10 m</i>
<i>zöldfelületi mutató</i>	<i>min. 60%</i>
<i>kerítés</i>	<i>A temető területét épített jellegű, legalább 1,50 m magas kerítéssel körül kell keríteni, azon zárható kaput kell létesíteni.</i>

*Az építési telek telekhatárai mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra, a jelen rendelet 27.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 27.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell.*

*A szabályozási terven jelölt védőtávolságot biztosítani kell.”<sup>12</sup>*

<sup>12</sup> Kiegészítve a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, 2006. június 15-től hatályos

## A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közműterület

### 13.§

(1) A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a V-1 és V-2 jelű szabályozási tervek tüntetik fel:

Út	Közlekedési terület jele	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
57. sz. út (Mohács-Pécs II. rendű főút)	KÖu-1	külterületi II. rendű főút (K.IV.B.)	külterületi II. rendű főút (K.IV.B.)	meglévő (12-20 m)
Mezőgazdasági utak, egyéb utak	KÖu-2	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B-C.)	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B-C.)	meglévő min. 8,5 m
56122. sz. út (Kossuth L. u.) Pécsi utca	KÖu-3	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	meglévő (10-16 m)
Új lakó és kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak	KÖu-4	(B.VI.d.B.-D.)	(B.VI.d.B.-D.)	14 m  meglévő (8-14 m)
Önálló gyalogút	KÖu-5		(B.X.)	meglévő (4 m)

(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) Azokon a közlekedési területeken, ahol a keresztmetszeti kialakítás lehetővé teszi, legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni.

(5) Közlekedési terület fásításához, új fasor létesítéséhez legalább kertépítészeti engedélyezési tervet kell készíteni, amelyet az illetékes építésügyi hatósághoz kell engedélyezésre benyújtani. A tervet a területen illetékes közműszolgáltatókkal egyeztetni kell. Az egyeztetésről szóló emlékeztető, vagy jegyzőkönyv a tervezési dokumentációhoz csatolandó

(6) Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során a nemesített faiskolai cserje- és fafajok mellett a termőhelyi adottságoknak megfelelő, helyben honos fajokat is alkalmazni kell.

(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) Személygépkocsi parkolók kizárólag fás-cserjés zöldsávokkal tagolt kialakításban létesíthetők. A parkolóknak 3-6 gépkocsi-állásonként 1 db közepes termetű fa ültetése kötelező.

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

*„(10) Nem vonalas jellegű közműlétesítmény (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.) 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.”<sup>13</sup>*

## Zöldterület

### 14.§

(1) A település zöldterületeinek lehatárolását a V-2 szabályozási tervlap tünteti fel. A területen az OTÉK 27.§-ban foglaltakon túlmenően a következő előírásokat kell megtartani:

a) A „Z” jelű övezet a településen található közparkok, játszóterek területe.

a1) A meglévő közparkokat kertépítészeti szakterv alapján fel kell újítani.

a2) A tervezett közparkok belső elrendezését, növényesítését táj- és kertépítész által készített engedélyezési és kiviteli tervek alapján kell kialakítani és fenntartani.

a3) Az övezetben épület nem helyezhető el.

(2) A közparkok folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

## Erdőterület

### 15.§

(1) A település erdőterületeinek lehatárolását a V-1 és V-2 jelű szabályozási tervlapok tüntetik fel.

<sup>13</sup> Kiegészítve a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, 2006. június 15-től hatályos

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

(3) Építési lehetőségek gazdasági rendeltetésű erdőterületen

**a)** Az „Eg” jelű övezet

Az övezetben bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű földrészleten, az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatóságának bevonásával helyezhető el a következő előírások szerint:

**a1)** Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

**a2)** A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kismértékű kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

**a3)** A megengedett legnagyobb beépítettség 0,5%.

**a4)** A beépítési mód szabadonálló, az épületeket min. 10 m-es elő-, oldal- és hátsókerter szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**a5)** Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

**a6)** Az épületek a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45 fok hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak legyenek. Keresztszárny építhető.

**a7)** Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

**a8)** Lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

-Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

**a9)** Terepszint alatti építményekkel kapcsolatban jelen rendelet 7.§ (2) bekezdés előírásai érvényesek.

(4) 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.

(5) A táj biológiai diverzitásának megtartása érdekében a meglévő erdőtömbök a jövőben is megtartandók.

(6) Új erdő telepítésénél az országos rendelkezések szerint kell eljárni (jóváhagyáskor az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény 35.§(4) bek. szerint).

(7) Fentiekén túlmenően a vonatkozó országos rendelkezéseket, valamint az OTÉK 28.§-ban előírtakat kell megtartani (Jóváhagyáskor a vonatkozó jogszabályok a következők: a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. Törvény, és a végrehajtásáról szóló 29/1997.(IV.30.) FM rendelet).

## **Mezőgazdasági terület**

### **16.§**

(1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK 29.§ (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el (Jóváhagyáskor a vonatkozó jogszabályok a következők: a termőföldről szóló, többször módosított 1994. évi LV. törvény, valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény).

(2) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza. (Jóváhagyáskor a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 70.§-ban foglaltaknak megfelelően).

(3) Művelési ág váltási igény esetén ld. jelen rendelet 2.§ előírásait.

(4) Terepszint alatti építményekkel kapcsolatban jelen rendelet 7.§ (2) bekezdés előírásai érvényesek.

## **Kertes mezőgazdasági terület**

### **17.§**

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

(2) Az „Mk” jelű övezet

a) Az övezetben kialakítható új földrészletek területe legalább 720 m<sup>2</sup>, szélessége legalább 14 m legyen.

b) Az övezetben az OTÉK 29.§ (2) bekezdésének figyelembevételével gazdasági épület, megfelelő művelési ág és telekterület esetén (OTÉK 29.§ (4) bekezdés) lakóépület építhető a következő előírások szerint:

**b1)** Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

**b2)** A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

**b3)** Az épületeket oldalhatáron álló beépítési móddal, legalább 5 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert, és legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**b4)** Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos, vagy ahhoz hasonló felületet adó építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

**b5)** Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.

**b6)** Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legalább 4,0 m, de legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

-Az épület a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 32-45 fok hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakítású legyen. Keresztszárny építhető.

-Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

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

## **Általános mezőgazdasági terület**

### **18.§**

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

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

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

**b)** Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, 10.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti beépítettséggel helyezhető el a következő előírások szerint:

**b1)** Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

**b2)** A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kismértékű kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

**b3)** Az épületeket szabadonállóan, legalább 10-10 m-es elő-, oldal-, és hátsókerter szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**b4)** Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos, vagy ahhoz hasonló felületet adó építőanyagokat, és a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

**b5)** Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet (ld. még 4.§ (3) bekezdést is).

**b6)** Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legalább 4,0 m, de legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

-Az épület tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

-Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

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

**a)** Az övezetben kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés, az 1996. évi LIII. törvény 15-18.§ szerinti extenzív művelés.

**b)** Az övezet természeti értéket képviselő földrészelein (természeti terület) építmény nem helyezhető el.

**c)** Az övezet természeti értéket nem képviselő földrészelein építmény a (2) bekezdés b) pontja szerint helyezhető el.

**(4) Birtokközpont,** vagy a birtokközpontoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

**a)** Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdése, valamint jelen rendelet 17.§ (2) bekezdés b) pont b1)-b6) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

**b)** A birtokközpont határai mentén, azoktól legalább 1,5 m távolságra a jelen rendelet 27.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész

szaktervező által kiválasztott, őshonos fajokból álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.

(5) Az „Má-3” jelű övezet a **mocsarak** területe.

a) Az övezetben a jelenlegi művelési ág megváltoztatása tilos.

b) Az övezetben semmiféle építmény nem helyezhető el.

### Vízgazdálkodási terület

#### 19.§

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

(2) A terület lehatárolását a V-1 és V-2 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 (Jóváhagyáskor a vonatkozó jogszabály a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999.(III.18.) Korm. Rendelet).

(4) A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak (Jóváhagyáskor a vonatkozó jogszabály a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.)sz. Kormányrendelet).

### Közterületek kialakítása és használata

#### 20.§

(1) A Nagykozár igazgatási területén található közterületek az önkormányzat nyilvántartása szerinti közutak, utak és parkok, amelyeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

- a) Belterületen lévő közterületeken
  - hirdető (reklám) berendezés,
  - árusítópavilon,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,

- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- szobor, díszkút, pihenőpad,
- távbeszélő fülke,
- alkalmi rendezvények lebonyolításához szükséges ideiglenes létesítmények,
- építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése,
- építőanyag-tárolás.

**b) Külterületen lévő közterületeken**

- közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,
- szobor,
- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak elhelyezése.

**(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 elhelyezhető építményekkel kapcsolatban ld. jelen rendelet 14.§ előírásait.

### III. FEJEZET

#### Kulturális örökségvédelem

##### 21.§

**(1)** A település jellegzetes építészeti és településképi karakterének megőrzése érdekében az alábbi építmények (H1 - az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó védelem) és részletek (H2 – az építmény egyes részleteire – pl. tömegarányok, anyaghasználat, szerkezet, színezés, egyes díszítőelemek – vonatkozó védelem) helyi egyedi védelemben részesülnek:

**Helyi védettségű építmények (H1)**

• Rákóczi u. 10.	hrsz.: 211	kápolna templom
• Rákóczi u.	hrsz.: 213	Mária szobor
• Kossuth Lajos u. 28	hrsz.: 197	Idősek otthona
• Zsiminye szőlők	hrsz.: 776/1	kőkereszt
• Pécsi út	hrsz.: 0110	kőkereszt
• Rákóczi u.-Hunyadi u. sarok	hrsz.: 213	kőkereszt
• Kossuth Lajos u.	hrsz.: 183/1	kőkereszt
• Petőfi u.-Kossuth u. sarok	hrsz.: 298/2	kőkereszt
• Temető	hrsz.: 09	kőkereszt, I. v.háb. emlékmű

### **Helyi védettségű részletek (H2)**

- Kossuth Lajos u. 32. hrsz.: 199/4 Polgármesteri Hivatal

**(2)** Helyi védettségű épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

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

**b)** Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcai szerepe ne változzon, illetve 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 nyeregteretűvel fedhető.

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

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

**e)** Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A bontási engedélykérelemhez csatolni kell az épület felmérési és fotódokumentációját.

**(3)** A település különböző fokú régészeti védettségű területeit a V-1 szabályozási terv tünteti fel.

**a)** Nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete a 082/3-4; 083/1-2; 088; 089/1-4; 090/1-3, 5-9; 0106/7-13 hrsz.

-A területen minden, az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz a KÖH előzetes engedélye szükséges (jóváhagyáskor a 2001. évi LXIV. tv. 63.§(4) a), 65.§(1)).

-A beruházások csak megelőző régészeti feltárás után valósulhatnak meg, melynek költségei a beruházót terhelik (jóváhagyáskor a 2001. évi LXIV. tv. 22 és 23.§, 18/2001 NKÖM rendelet 14.§).

-A kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat.

-Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a végzett tevékenységet fel kell függeszteni, és a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatósága, illetve a KÖH nyilatkozatát kell kérni a további teendőkről.

**b)** Régészeti érdekű terület (talaj bolygatásával járó tevékenység során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó terület) a 018/18 hrsz. K-i fele; 028; 032/14-17,19; 035/1; 036/2-7,9-20,22-26,37-46; 085/12; 085/13 ÉNy-i

része; 093/1-13; 0108/1-6 Ny-i fele; 0108/9 hrsz. Ny-i fele; valamint a település területére tervezett bekötő és gyorsforgalmi utak nyomvonala.

-A területen a beruházásokhoz szükséges engedélyeket a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal (KÖH) véleményeztetni kell.

-A munka megkezdéséről a KÖH-t tájékoztatni kell.

-Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a 2001. évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

## IV. FEJEZET

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

#### 22.§

(1) A település területén található védett természeti értékeket a V-1 szabályozási terv tünteti fel.

a) Természeti értéként figyelembe veendő területek (**természeti terület**)

- 0103/1 hrsz. mocsár
- 0103/3 hrsz. mocsár és gyepl
- 0103/4 hrsz. mocsár

A területen a művelési ág nem változtatható meg, azon semmiféle építmény nem helyezhető el.

b) Az **országos ökológiai hálózat** részét képező területeket a V-1 tervlap tünteti fel.

(A területen betartandó előírásokat jóváhagyáskor az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza).

### A környezet védelme

#### 23.§

(1) Általános követelmények

a) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. [Jóváhagyáskor: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.]

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. [Jóváhagyáskor: a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]

**c)** 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 megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. [Jóváhagyáskor: A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet rendelkezik a kockázatos anyagok elhelyezéséről, továbbá azok felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezéséről.]

**d)** A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni. [Jóváhagyáskor: A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.]

**e)** A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell. [Jóváhagyáskor: A vízügyi követelményeket a 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet tartalmazza.]

**f)** A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell. [Jóváhagyáskor: A követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.]

**g)** Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni. [Jóváhagyáskor: A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.]

**h)** A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigenyes tevékenységeket. [Jóváhagyáskor: A hulladék-gazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.]

## (2) Speciális eljárási szabályok

**a)** Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság. [Jóváhagyáskor: az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet tartalmazza.]

**b)** A "környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek"-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. [Jóváhagyáskor: A "környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek" körét a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és

---

a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza.]

**c)** Nagykozár a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint "C" kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőségi 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. [Jóváhagyáskor: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet és a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet határértékei betartása szerint történhet.]

**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. [Jóváhagyáskor: a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint].

**e)** Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jóváhagyáskor: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint.]

**f)** Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jóváhagyáskor: az 1996. évi LIV. törvény és a 29/1997. (IV.30.) Kormányrendelet szerint.]

**g)** A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint. [Jóváhagyáskor: a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]

**h)** Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít. [Jóváhagyáskor: az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a.]

**i)** A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell az előírásokat és a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait. [Jóváhagyáskor: a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.]

**j)** A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról. [Jóváhagyáskor: 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 10/2002. (III.26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.]

## **Tűzvédelmi rendelkezések**

### **24.§**

**(1)** A gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodniuk kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata. Az oltóvizet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban OTSZ) szerint kell biztosítani.

**(2)** A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint amit a terület tűzoltó vízforrásaiból biztosítható oltóvíz-intenzitás megenged.

**(3)** Az újonnan építendő, illetve meglévő, de felújítandó közlekedési utak esetén az OTSZ vonatkozó előírásait figyelembe kell venni (szélesség, teherbírás, fordulási sugarak, stb.).

## **Ásványvagyon gazdálkodási követelmények**

### **25.§**

**(1)** A Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló 1994. évi LV.tv. 3.§ e) bek. meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési és vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

**(2)** A felhasználni kívánt ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) kell beszerezni.

## V. FEJEZET

### Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

#### 26.§

(1) A település beépítésre szánt területein épület csak építési telken helyezhető el.

(2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért,
- c) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

### A település területét érintő tilalmak, korlátozások, kötelezések

#### 27.§

(1) Településrendezési kötelezések

*„a) Beültetési kötelezettség*

*A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen jelen rendelet jóváhagyásától számított 2 éven belül elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:*

- *Minden meglévő gazdasági területen fekvő ingatlanon.*

*A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:*

- *Minden újonnan beépítésre kerülő gazdasági területen fekvő ingatlanon.*
- *Idegenforgalmi célú különleges területen (lovarda)*
- *Falusias lakóterület V-2-M1 tervlapon jelölt részén (gázfogadó körül)*
- *Kisállat temető területén*
- *Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.”*<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Módosítva a 7/2006.(VI.01.) sz. rendelettel, hatályos 2006. június 15-től

**b)** Településrendezési kötelezéssel érintett területeken az 1997. évi LXXVIII. törvény és módosítása szerint kell eljárni.

## **VI. FEJEZET**

### **Záró rendelkezések**

#### **28.§**

(1) Ez a rendelet a kihirdetésétől számított második hónap 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Nagykozár Község Önkormányzatának a község szabályozási tervéről és szabályozási előírásokról szóló 9/1991.(VIII.15.) számot viselő, valamint kiegészítéséről szóló 5/1995.(IX.1) , 9/1995.(XII.4) , 2/1996.(II.29.) , 8/1996.(IV.30.) , 8/2000.(VI.27.) , 10/ 2001.(IX.21.) valamint 14/2002.(VIII.14.) önkormányzati rendeletek.

Nagykozár, 2004. január 20.

Dr. Szentirmayné Kiss Mária s.k.  
polgármester

Dr. Jávorcsik Béla s.k.  
jegyző

#### **Záradék:**

A rendelet 2004. január 26-án kihirdetésre került.

Nagykozár, 2004. január 26.

Dr. Jávorcsik Béla s.k.  
jegyző