

**Székelyszabar község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2006.(II.17.) rendelete**

**a
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

[egységes szerkezetben]

Székelyszabar 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 Székelyszabar 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 TT-0403 jelzőszámú, a Kokas és Társa Építész és Településtervező Iroda által 2006. februárban véglegesített (1:10.000 m.a. V-1 jelű, valamint 1:2000 m.a. V-2SZÉ 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.

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

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 az övezeti jellemzőket,
- c)**a védőterületeket,
- d)**az egyes területek felhasználásának módját és határát,
- e)**a közigazgatási és a belterületi határvonalat.

(2)Bontásból eredő új építéseknel a kötelező erejű utcai építési vonal a lebontott épület utcai homlokvonalával azonos, ha a szabályozási terv, vagy a vonatkozó övezeti előírás 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)¹

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.

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

d)²

e)Épület építését nem igénylő szélerőmű(park) elhelyezése jelen rendelet 3.§ (3) bekezdése figyelembevételével jelen rendelet módosítása nélkül engedélyezhető. Épület építésével járó szélerőmű(park) elhelyezése csak jelen rendelet módosításával történhet.

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

g)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.

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

a)az irányadó telekhatár,

b)a tervezett utak tengelyvonala.

(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.

(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 telek 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 történetileg kialakult állapothoz igazodjon.

(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)³

(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

¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

² Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

³ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

- 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 sáortető 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.

(12)⁴

I. Fejezet Építési engedélyezés általános szabályai

3.§⁵

4.§⁶

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5.§⁷

II. Fejezet Településszerkezet, terület-felhasználás

6.§

(1)A belterületi határvonalat a V-1 és V-2SZÉ jelű szabályozási tervlapok tüntetik fel.

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

- a)**lakóterület
 - falusias lakóterület,
- b)**gazdasági terület
 - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
 - ipari terület,
- c)**különleges terület
 - temető céljára,
 - sportolási célra,
 - pincesor céljára,
 - kálvária céljára,
 - idegenforgalmi célra,
 - rekreációs célra.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 6/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. június 11-től.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 6/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. június 11-től.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 6/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. június 11-től.

(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-2SZÉ 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 és többször módosított 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 4/2004. (IV.7.) KvVM-ESZCSM-FVM együttes rendelettel módosított 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_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.]

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

[Jóváhagyáskor: 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 szerint.]

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

[Jóváhagyáskor: Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetőségének, 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.]

d)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.]

e)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.]

f) 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.

Falusias lakóterület

8.§

(1) A község összes lakóterülete falusias lakóterület, amely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. A település adottságaiból adódóan fő funkcióként több helyen kialakultán megjelenő pince-présház megtervezhető.

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

(3) A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a)⁸ Az „Lf-K” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
lakásszám	telkenként legfeljebb 2 lakás építhető
legkisebb telekterület	kialakult, beépült 210 m ² , kialakult, újonnan beépíthető 600 m ² , újonnan kialakítható és beépíthető 800 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	kialakult, beépült 7,3 m, kialakult, újonnan beépíthető 13 m, újonnan kialakítható és beépíthető 16 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 800 m ² (ezt az értéket kialakultán meghaladó beépítettség átépítés esetén is megtervezhető, de tovább nem növelhető)
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetén 3,00 m / 5,50 m, (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult

⁸ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

	utcaképhez igazodjon) udvari épület esetén 2,00 m / 6,00 m (a megengedett maximumot kialakultan meghaladó magasságú építmény megtartható, a kialakult építménymagassággal bővíthető)
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint (ld. 4.§ (4) bekezdést is)
hátsókert	szabályozási terv szerint, ennek hiányában az illeszkedés szabályai szerint
zöldfelületi mutató	min. 40% Az építési telkek szabályozási terven jelölt telekhatára melletti, az ott jelölt szélességű területsávot a jelen rendelet 25.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján őshonos fajokkal (elsősorban gyümölcsfa) fásítani kell. A beültetendő területsávban meglévő épületek megtarthatók.

Az építési övezetben található, a szabályozási terv szerint funkcióváltásra előírányzott István utcai (291 hrsz.) baromfitelep jelenlegi funkciója és épületállománya a funkcióváltásig megtartható, de bővítés, vagy új épület építése nem engedélyezhető.

b)Az „Lf-Ke” jelű övezetbe a lakóterülethez tartozó, de külön helyrajzi számon szereplő belterületi kertek tartoznak. Az övezetben építmény nem helyezhető el.

(4)⁹
(5)¹⁰
(6)¹¹

Gazdasági terület Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

9.§

(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 szabályozási terven lehatárolt területen betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a)¹² „Gksz” jelű építési övezet

legkisebb telekterület	2000 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	30 m (saroktelek esetén ezt az értéket legalább két utcai telekhatár érje el)
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	60%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 5,50 m ld. 4.§ (3) bekezdést is

⁹ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

¹² Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

előkert	5 m
oldalkert	6 m
hátsókert	10 m
zöldfelületi mutató	min. 20%

(4) Az építési telkek oldalsó telekhatárai mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra, a jelen rendelet 25.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján a szabályozási terven jelölt szélességű, három lombkorona-szintű, ennek hiányában legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos fajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 25.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos fafajokkal fásítani kell.

(5)¹³

Ipari gazdasági terület

10.§

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

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

a)¹⁴ „Gip-Z” jelű építési övezet – jelentős mértékű zavaró hatású terület

Az építési telkek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	5000 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	40 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	30%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,50 m / 10,00 m ld. 4.§ (3) bekezdést is
előkert	kialakult megtartható, új építés esetén 5 m
oldalkert	OTÉK szerint, a (4) bekezdés figyelembevételével
hátsókert	kialakult megtartható, új építés esetén 10 m
zöldfelületi mutató	min. 40%

(4) Az építési telkek telekhatárai mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra, a jelen rendelet 25.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján a szabályozási terven jelölt szélességű, három lombkorona-szintű, ennek hiányában a kialakult épületállomány figyelembevételével legalább 1 sor, szaktervező által kiválasztott, őshonos fajokból álló növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 25.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos fafajokkal fásítani kell. Beültetési kötelezettséggel terhelt területsáv az építési telket feltáró úttal keresztezhető.

(5)¹⁵

¹³ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

¹⁴ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

Különleges területek

11.§

(1)A különleges területek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2)A „Kte” jelű különleges terület a település temetője.

(jövahagyáskor 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)¹⁶A területen betartandó építési előírások a következők:

-A területen szabadonállóan, 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal-, és 10 m-es hátsókert megtartásával, legfeljebb 200 m² telekterület beépítésével, legfeljebb 4,0 m-es építménymagassággal (kivéve harangláb, harangtorony), a fő funkcióhoz kapcsolódó 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.

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

(3)A „Kre” jelű különleges terület nagy zöldfelület-igényű, települési, vagy térségi szintű, idegenforgalmi célokat is szolgáló, alkalmanként rendezvények lebonyolítására is alkalmas terület, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

legkisebb telekterület	5.000 m ²
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	10%, épületenként legfeljebb 200 m ² beépített alapterület
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,50 m / 4,00 m
előkert	5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	10 m
zöldfelületi mutató	min. 80%

Tó kialakítása vízjogi engedély-köteles tevékenység.

(4)A „Kid” jelű különleges terület nagy zöldfelület-igényű, idegenforgalmat vonzó létesítmény (kereskedelmi szálláshely, vendéglátó hely, lovarda stb.) számára fenntartott terület, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

legkisebb telekterület	1500 m ²
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	20%
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 5,50 m
előkert	5 m
oldalkert	OTÉK szerint
hátsókert	3 m
zöldfelületi mutató	min. 60%

(5)¹⁷A „Kpi” jelű különleges terület a pincesorok területe, ahol a hagyományos zöldség- és

¹⁶ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

¹⁷ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

gyümölcstároláshoz, feldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági funkciók (pince, prэшáz), valamint a fő funkcióhoz köthető kiszolgáló és vendéglátó létesítmények építményei helyezhetők el a következő előírások szerint:

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
beépítés lehetősége	Új épület csak meglévő pince elé, vagy valamikori prэшáz helyére építhető.
legkisebb telekterület	80 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	5 m
beépítési mód	zárt sorú
legnagyobb beépítettség	80%, de legfeljebb 70 m ² (ezt az értéket kialakult meghaladó beépítettség átépítés esetén is megtartható, de tovább nem növelhető)
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	2,50 m / 4,00 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon)
előkert	a kialakult utcaképhez illeszkedjen
oldalkert	A történetileg kialakult beépítés védelme érdekében a már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett foghíjakon az eredeti meg nem haladó építménymagassággal és épületszélességgel épülő, „D-E” tűzveszélyességi osztályba sorolható bővítmények, illetve új épületek esetében a kialakult oldalkert-méretet tarthatók a következő feltételek betartása mellett: -Ha a szomszédos épületek az utcával párhuzamos gerincűek, az épület egyik végfala tűzfal, de legalább olyan nyílás nélküli tűzgátló oromfal legyen, amelyen éghető anyagú tetőszerkezeti elem nem nyúlik túl. -Ha a szomszédos épületek közül az egyik az utcára merőleges gerincű, fenti megkötéseket az utcával párhuzamos gerincű épület mindkét végfalán alkalmazni kell.
hátsókert	min. 0 m
zöldfelületi mutató	min. 10%

(6)A „Kká” jelű építési övezet a kálvária területe.

a)A terület és a rajta lévő építmények folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

b)A területen új építmény nem helyezhető el.

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közműterület

12.§

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

	Út	Közlekedési terület szélessége
KÖu-1	Mohács - Pécsvárad	meglévő

	Út	Közlekedési terület szélessége
	ö. út (5607. sz. út) jelenlegi nyomvonala	(16-34 m)
KÖu-2	Lánycsók – Kisnyárad közötti út Székelyszabar – Kisnyárad közötti út	meglévő 14-20 m 20 m
KÖu-3	Mezőgazdasági utak	meglévő (4-16 m) szélesítés esetén min. 10 m
KÖu-4	5607. sz. út jelenlegi átkelési szakasz	meglévő (16-22 m)
KÖu-5	Tervezett kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak	min. 10 m meglévő (4-16 m)
KÖu-6	Kerékpárút	6 m
KÖu-7	Gyalogút	meglévő (3-4 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)A 16 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)¹⁸

(6)¹⁹

(7)²⁰

(8)²¹

(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.

Zöldterület

13.§

(1)A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel. A területen az

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

OTÉK 27.§-ban foglaltakon túlmenően a következő előírásokat kell megtartani:

(2)A „Z” jelű övezet a településen található közparkok területe.

a)A meglévő közparkokat kertépítészeti terv alapján fel kell újítani.

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

c)Az övezetben épület nem helyezhető el.

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

Erdőterület

14.§

(1)A település erdőterületeinek lehatárolását a szabályozási tervek tüntetik fel.

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

(3)Építési lehetőségek gazdasági rendeltetésű (Eg) erdőterületen

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m²-t meghaladó területű földrészleten, az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatóságának bevonásával helyezhető el a következő előírások szerint:

a)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.

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

c)A megengedett legnagyobb beépítettség 0,5%.

d)A beépítési mód szabadonálló, az épületeket 10 m-es elő-, oldal- és hátsóker szabadon hagyásával kell elhelyezni.

e)²²

f)²³Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

g)²⁴Lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

h)Tájképvédelmi területen található erdőben (lehatárolás a szabályozási terven) csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló épületek helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

i)A település délkeleti részén található egykori kőbányák területén építési helyek kijelölését, építmények létrehozását geotechnikai szakvéleménnyel kell megalapozni.

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

(5)Építési lehetőségek egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű („Ee”) erdőterületen
Az övezetben bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m²-t meghaladó területű földrészleten, az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatóságának bevonásával helyezhető el a következő előírások szerint:

a1)-a2)mint (3) bekezdés a1)-a2) pontja

a3)A megengedett legnagyobb beépítettség 5%.

²² Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

²³ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

²⁴ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

a4)-a8) mint (3) bekezdés a4)-a8) pontja

a9) A területen található erdei tornapálya felújításáról, ezt követően folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

(6) A táj biológiai diverzitásának megtartása érdekében a külön jogszabályokban rögzített esetek figyelembevételével a meglévő erdőtömbök a jövőben is megtartandók.

(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, a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény és módosítása).

(7) Új erdő telepítésénél a külön jogszabályban előírtak szerint kell eljárni.

(jóváhagyáskor az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény 35.§(4) bek. szerint).

(8) Fentieken 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

15.§

(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 váltás a külön jogszabályokban rögzített esetek kivételével nem engedélyezhető:

a) kiváló termőhelyi adottságú szántóterületen (lehatárolást ld. a szabályozási terven)

b) vízerózióknak kitett gyeper, rét, legelő művelési ágú lejtőkön

c) szőlő és gyümölcsös művelési ágú területen

(Jóváhagyáskor a vonatkozó jogszabály a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény és módosítása).

(4)²⁵

Kertes mezőgazdasági terület

16.§

(1) A terület lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2) Az „Mk” jelű övezet

a) Az övezetben kialakítható új földrészletek területe legalább 720 m², tájképvédelmi területen legalább 1500 m², de a teljes övezetben legfeljebb 3000 m², szélessége legalább 12 m legyen. A jóváhagyás időpontjáig kialakult és beépült telkeknél ezen paramétereknek meg nem felelő esetekben a kialakult állapot megtartható.

b) Az övezetben az OTÉK 29.§ (3) bekezdésének figyelembevételével gazdasági épület, megfelelő művelési ág és telekterület esetén (OTÉK 29.§ (4) bekezdés) lakóépület építhető. A jóváhagyás időpontjáig kialakult és beépült telkeknél ezen

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

paramétereknek meg nem felelő esetekben a kialakult állapot megtartható, bontás esetén a régi épület helyén a kialakult alapterülettel az előírásoknak megfelelő új építhető, de a kialakult beépítettség tovább nem növelhető. Az építési előírások a következők:

b1) Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetéről, 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)²⁶ Az épületeket szabadonállóan, kialakult beépítésnél az utcaképhez illeszkedő, ennek híján legalább 5 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert szabadon hagyásával kell elhelyezni legalább 6 m-es hátsókert megtartásával helyezhető el.

b4)²⁷

b5)²⁸ Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,50 m lejtő feletti homlokzatmagasságú lehet.

b6)²⁹ Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,50 m lejtő feletti homlokzatmagasságú lehet.

c) Terepszint alatti építmények közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhatnak, azokat, és a meglévő építményeket hatásterületükkel nem érinthetik.

(3) Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

Általános mezőgazdasági terület

17.§

(1) Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és művelési ágak jelölését a szabályozási terv tartalmazza.

(2) Szántó művelési águ területen betartandó előírások

a) A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², legkisebb szélessége 18 m.

b) A területen bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK 29.§ (3) és (4) szerinti területű telken és 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 közművezetéről, 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 szabadonállóan, 10 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal-, és 10 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b4)³⁰

b5)³¹ Gazdasági épület kialakításának feltételei:

²⁶ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

²⁸ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

²⁹ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

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

b6)³²Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.

(3)Gyep, rét, legelő művelési ágú területen betartandó előírások

a)A területen kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés, az extenzív művelés.

b)A területen telekalakítás a (2) bekezdés a) pontja szerint engedélyezhető.

c)A terület természeti értéket képviselő részén (ld. 4.sz. melléklet) épület nem helyezhető el.

d)A terület természeti értéket nem képviselő részén építmény a (2) bekezdés b) pontja szerint helyezhető el.

(4)Szőlő és gyümölcsös művelési ágú területen betartandó előírások

a)A területen kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés.

b)A területen telekalakítás a (2) bekezdés a) pontja szerint engedélyezhető.

c)A területen építmény a (2) bekezdés b) pontja szerint helyezhető el.

(5)Birtokközpont, vagy a birtokközponthoz 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 a jelen rendelet 25.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos fajokból álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 25.§ szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos fafajokkal fásítani kell.

(6)Történetileg kialakult, a szabályozási terven jelölt külterületi lakófunkciójú ingatlanokon betartandó előírások

a)Történetileg kialakult külterületi lakófunkció megtartható, a kialakult telken új építés engedélyezhető, ha az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás biztosított.

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

c)A megengedett legnagyobb beépítettség a kialakult állapotra való tekintettel 20 %.

d)Az épületeket a kialakult beépítési mód szabályai szerint, új építés esetén 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal-, és 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

e)³³

f)³⁴Gazdasági épület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,5 m építménymagasságú lehet

g)³⁵Lakóépület kialakításának feltételei:

-Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

h)Telekalakítás csak a (2), (3), (4) bekezdések szerinti művelési ágra váltás, vagy birtokközpont kialakítása esetén engedélyezhető a vonatkozó előírások szerint.

³¹ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

³² Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

³³ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

³⁴ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

³⁵ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

Vízgazdálkodási terület

18.§

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

(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.

(Jóváhagyáskor a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet előírásai szerint.)

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

(Jóváhagyáskor előírások a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.)sz. Kormányrendelet szerint.)

Közterületek kialakítása és használata

19.§

(1)A közterületek kialakítását és használatát Székelyszabar község külön önkormányzati rendeletben szabályozza.

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

a)³⁶Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal létesíthető.

b)³⁷A közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények legfeljebb 15 m² alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal létesíthető.

c)Zöldterületen elhelyezhető építményekkel kapcsolatban ld. jelen rendelet 13.§ előírásait.

III. Fejezet

Kulturális örökségvédelem

20.§

(1)Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

a)A település országos műemléki védelem alatt álló értékeit és azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanokat a HÉSZ 1. sz. melléklete tartalmazza.

b)A melléklet szerint védett épületeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.

c)A kulturális örökség védelméről szóló törvény értelmében

-az országosan védett épületek telkein az építésügyi hatósági jogkört a KÖH gyakorolja,

-a műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokban a KÖH-t szakhatóságként be kell vonni.

d)A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint kell eljárni.

(2)³⁸

³⁶ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

³⁷ Módosította a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. január 1-től.

³⁸ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

(3) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

a) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek és régészeti érdekű területeinek listáját a HÉSZ 3. sz. melléklete tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.

b) Általános előírások

b1) Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

b2) Minden olyan esetben, amikor lelet, vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell, és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

c) Nyilvántartott régészeti lelőhelyen és környezetében

c1) Minden, a talaj 30 cm-nél mélyebb bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyp feltörése, vagy tuskózás) esetében a KÖH előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.

c2) A beruházás feltételeként előírt régészeti feltárás költségei a beruházót terhelik.

c3) A kialakult használat folytatható, de attól a lelőhely nem károsodhat.

c4) Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a végzett tevékenységet fel kell függeszteni, és a területileg illetékes múzeum, illetve a KÖH nyilatkozatát kell kérni a további teendőről.

d) Régészeti érdekű területen

d1) A területen a beruházásokhoz szükséges engedélyeket a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal (KÖH) véleményeztetni kell.

d2) A munka megkezdéséről a KÖH-t tájékoztatni kell.

d3) Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint kell eljárni.

IV. Fejezet**Az élővilág, a táj és a természet védelme****21.§**

(1)³⁹

(2)⁴⁰

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

a) A 0163 hrsz. ingatlanon található ex-lege védett földvár területén a természetvédelmi törvény előírásai szerint kell eljárni.

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

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

d) Természeti területen az erdőterületek kivételével a művelési ág megváltoztatása a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, erdőterületen az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatósága engedélyével történhet.

e) Tájképvédelmi területen az érintett művelési ágra jelen rendelet szerint vonatkozó övezeti előírásokat kell betartani.

³⁹ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

A környezet védelme

22.§

(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 és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.]

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

[Jóváhagyáskor: 1994. évi LV. törvény 70.§-a szerint.]

c) 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 környezeti hatásvizsgálatról szóló 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet, vagy a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]

d) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a részleges közművesítés, a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítéséig az övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

[Jóváhagyáskor: A felszín alatti vizek védelméről szóló 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, módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.]

e) 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.]

f) A nagyvízi medrek, parti sávok, vízjárta területek, 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.

[Jóváhagyáskor: A vízügyi követelményeket a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.]

g) A vizek és közcélú vízellétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

[Jóváhagyáskor: A követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.]

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

[Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a szerint.]

i)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.]

j)A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes 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)Székelyszabar a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint fokozottan érzékeny, és egyben az üzemelő sérülékeny vízbázisra tekintettel kiemelten 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 felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai 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)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.) FM rendelet szerint.]

f)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.]

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

[Jóváhagyáskor: az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a.]

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

[Jóváhagyáskor: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint.]

h) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.

[Jóváhagyáskor: a 27/2006.(II.7.) Kormányrendelet, valamint a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.]

j) Székelyszabar településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.

k) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. 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 többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.]

l) Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

[Jóváhagyáskor: az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.]

Tűzvédelmi rendelkezések

23.§

(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

24.§

(1)A Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges a külön jogszabályok szerinti ásványi nyersanyag 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

25.§

(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.

(3)Kiszolgáló- és lakóút céljára történő lejegyzés

a)A települési önkormányzat az 504 hrsz. ingatlan szabályozási vonallal lehatárolt részét kiszolgáló út céljára lejegyzi.

b)Az érintett területen az építési törvény vonatkozó előírásai szerint kell eljárni.

(4)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
- Lf-K jelű építési övezet szabályozási terven jelölt részén
- Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.

b)Településrendezési kötelezéssel érintett területeken az építési törvény vonatkozó előírásai szerint kell eljárni.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

26.§

(1)Ez a rendelet a kihirdetésétől számított második hónap 1. napján lép hatályba, egyidejűleg

az 1/1985. rendelet hatályát veszti.

(2)Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(3)A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Székelyszabar, 2006.február 16.

Szigyártó József s.k.
polgármester

Scheich Gáspár s.k.
körjegyző

Záradék

A módosításokkal egységes szerkezebe foglalt rendelet a községben kihirdetésre került.

Székelyszabar, 2018. január 1.

Dr. Tamás Dávid
jegyző

**1.SZ. MELLÉKLET:
ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNYEK
ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETÜK**

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK

- R.k. templom – István u. 160. – 503 hrsz. – M 242 – M III. bírság-kategória

MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK

- R.k. templom műemléki környezete
387, 389, 390, 392, 500/2, 501, 504, 543, 544, 545 hrsz., és a szabályozási terven jelölt közterületek

2.SZ. MELLÉKLET⁴¹

**3.SZ. MELLÉKLET:
RÉGÉSZETI VÉDELEM**

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY ÉS KÖRNYEZETE

- 1.) 03-04; 012; 013/2-5; 043; 1/1-2; 2-5; 11-16.
- 2.) 0163.
- 3.) 0105; 0107; 0109; 817; 830-831.
- 4.) 099/1-2, 5; 0100; 802/1; 803-807; 354-357; 358/1-8; 359.
- 5.) 0101.
- 6.) 089.
- 7.) 095/1.
- 8.) 083/1.

RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET

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

Mivel a nyilvántartásban szereplő lelőhelyek 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 lelőhelyek feltételezhetők, régészeti érdekű területként kell kezelni.

A székelyszabari lelőhelyek a Jenyei-patak völgyét kísérő dombok lejtőjén, illetve tetején helyezkednek el. Ezek a régészeti korokban kiválóan alkalmasak voltak a megtelepedésre. Ezért a patak völgye melletti 4–500 m széles sáv — a már ismert régészeti lelőhelyeken kívül eső szakaszokon is — kül- és belterületen egyaránt régészeti érdekű területnek

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 7/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1-től.

tekintendő. Hasonlóan régészeti érdekű terület a Székelyszabar és Mohács határán folyó patak melletti dombvonulat, valamint a Középső-erdő felől folyó rövid patak melléke is. A ma már száraz Diós-árok völgyében korábban kisebb patak folyt, ezért ez a terület a völgy mindkét oldalán 4–500 m szélességben szintén régészeti érdekű terület.

4.SZ. MELLÉKLET: TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

EX-LEGE VÉDETT TERÜLET

- 0163 hrsz. - földvár

NATURA 2000 HÁLÓZAT

- A szabályozási terven jelölt területek

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

- A szabályozási terven jelölt területek

TERMÉSZETI TERÜLET

- A szabályozási terven jelölt területek

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

- A V-1 tervlapon lehatárolt területek