

Marócsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2008. (IV. 3.) önkormányzati rendelete

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVRŐL

Marócsa 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 - 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 kapcsolatosan, 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 Marócsa 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-0609 jelzőszámú, 2008. áprilisban véglegesített V-1 és V-M-2 jelű szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad. A rendeletben nem szabályozott esetekben a többször 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) az egyes területek felhasználásának módját és határát,
- d) a védőterületeket,
- 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) 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 vezető tervezői jogosultsággal rendelkező építész szakvéleménye alapján. A helyi védettség településrendezési eljáráson kívüli megszüntetéséről szóló rendelet tervezetét az örökségvédelmi hatóságnak tájékoztatásul meg kell küldeni.

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) Hírközlési magaslétesítmény (adótorony) elhelyezése jelen rendelet 3. § (3) 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.

f) Általános mezőgazdasági területen belüli művelési ág váltás, valamint általános mezőgazdasági terület erdősítése jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek módosítása nélkül, szakhatósági eljárás keretében engedélyezhető. 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 építési övezeti és 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 az utcason kialakult állapothoz igazodjon.

(9) 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.

(10) Az építési övezeti előírásokban szereplő **utcai épület** és **udvari épület** fogalom értelmezése:

a)*Utcái épület* az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott építési övezetben az övezeti előírások szerinti fő funkcióként elhelyezhető épület.

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

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

3. §

4. §

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5. §

II. Fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

6. §

(1) A belterületi határvonalat a 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) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei a következők:

a)lakóterület

falusias lakóterület,

b)különleges terület

temetkezési célra.

(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 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.

[Jelenleg: 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 szintén többször 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 és közcsatornába bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

[Jelenleg: 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.

[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.]

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.

[Jelenleg: 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.

[Jelenleg: 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.

[Jelenleg: 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 bárhol létesíthető, ahol nem gátolják műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrológiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok, illetve ahol nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

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.

f)Terepszint alatti építmény tervezésekor a várható magas talajvízállást figyelembe kell venni.

Falusias lakóterület

8. §

(1) A területen üzemanyagotöltő kivételével az OTÉK 14. § (2) bekezdése szerinti építmények, és az OTÉK 1.sz. melléklet 54. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

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

a)Az „Lf-K” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	építési telkenként legfeljebb 2 db
telekalakítás	nyeles telek nem alakítható ki
legkisebb telekterület	800 m ² (a jóváhagyás időpontjáig kialakult, ennél kisebb területű telkek megtarthatók, a legnagyobb beépítettség eléréséig beépíthetők)
legkisebb utcai telekszélesség	kialakult 10 m újonnan kialakítható 14 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de max. 450 m ² , ezen belül a lakóépület beépített alapterülete legfeljebb 200 m ² lehet (ezt az értéket kialakult meghaladó beépítettségű építési telken meglévő épületen építési engedély köteles munka a kialakult beépítettséget meg nem haladóan, a kialakult épülettömegben belül folytatható)
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 3,00 m / 4,50 m udvari épület esetében 2,00 m / 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon) a megengedett maximumot kialakult meghaladó építménymagasságú építmény megtartható, a kialakult építménymagassággal bővíthető
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
oldalkert	OTÉK szerint (ld. 4. § (4) bekezdést is)

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
hátsókert	szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben utcafronttól számított 70 m építhető be, de min. 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%
Épületekre vonatkozó megkötések	
tetőidom és hajlásszög	a kialakult állapothoz igazodjon
tetőhéjalás	elsősorban égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
utcai kerítés	épített jellegű, 1,5-1,8 m magas kerítés a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

(2) Udvari épületek elhelyezése:

a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő.

b) Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő.

c) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető, 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) Lakóépülettel szembeni melléképületek 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 eljárás során tűzvédelmi szakértői véleményt kell beszerezni.

d2) Új épületek elhelyezése

Nem engedélyezhető.

(3) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a műemléki környezetben lévő, illetve helyi egyedi védelem alatt álló épületek kivételével a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

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

Különleges területek

9. §

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

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

(jóváhagyáskor a területen a temetőkről és a temetkezéssről 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 m² 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 kertészeti tervek alapján el kell végezni.

-A területet legalább 1,8 m, de legfeljebb 2,0 m magas tömör, falazott jellegű kerítéssel, vagy hasonló magasságú élősövényrel körül kell keríteni.

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

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

10. §

(1) A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel:

Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége
5806. sz. Király-egyháza – Sellye összekötő út	KÖu-1	meglévő (14-16 m)
58153. sz. Marócsai bekötőút	KÖu-1	meglévő (16-22 m)
Marócsa-Endrőc összekötő út	KÖu-1	22 m
Mezőgazdasági utak	KÖu-2	meglévő (4-10 m)
Petőfi S. utca	KÖu-3	meglévő (16-20 m)
25 hrsz. út	KÖu-3	meglévő (23 m)
Meglévő kiszolgáló utak	KÖu-4	meglévő (4-12 m)
Vasúti terület	KÖk	meglévő

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

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

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

(5) A 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. Az előírás kül- és belterületre egyaránt vonatkozik.

(6) 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.

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

(8) 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.

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

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

(11) Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, víznyomás fokozó berendezés, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) az illetékes szakhatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

Zöldterület

11. §

(1) A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv 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 kialakítására szolgáló terület.

-A meglévő közparkokat legalább kertépítészeti engedélyezési terv alapján fel kell újítani.

-A tervezett közparkok belső elrendezését, növényesítését kertépítészeti engedélyezési és kiviteli tervek alapján kell kialakítani és fenntartani.

-Az övezetben épület nem helyezhető el.

Erdőterület

12. §

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

(2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint **gazdasági rendeltetésű – „Eg”** 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, a Bm-i Mg. Szakigazgatási Hivatal Erdészeti 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 hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

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

f) Az épületek a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45 fok hajlásszögű magastetővel fedett kialakításúak legyenek. Keresztszárny építhető.

g) Gazdasági épület kialakításának feltételei:

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

h) Lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

- Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

- Az épület szélességi mérete a 8,0 m-t nem haladhatja meg.

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

(4) A táj biológiai diverzitása és a látványi tájpotenciál megtartása érdekében a meglévő erdőtömbök a jövőben is megtartandók.

(5) Vízparti sávban (állandó vízfolyás medertengelyétől számított 50-50 m-en belül) elhelyezkedő gazdasági rendeltetésű erdőben tarvágás nem engedélyezhető, a véghasználat fokozatosságára kiemelt hangsúlyt kell fordítani.

(6) 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).

(7) 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

13. §

(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) Általános mezőgazdasági területen a végleges más célú hasznosítás, termelésből kivonás a vonatkozó, hatályos jogszabályok szerinti hatósági eljárás keretében történhet a területileg illetékes ingatlanügyi hatóság engedélye alapján.

(4) Tájképvédelmi területen található mezőgazdasági területen törekedni kell a művelési ágak kialakult arányának megtartására. A művelési ág megváltoztatása, illetve más célú területhasználat csak a település belterületének egyéb területen már nem biztosítható növelése, az adottságoknak

megfelelő tájhasználat kialakítása, a tájkarakter erősítése, valamint közmű építése érdekében engedélyezhető. Egyebekben művelési ág váltási igény esetén ld. jelen rendelet 2. § előírásait is.

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

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

Általános mezőgazdasági terület

14. §

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

(2) **Szántó** művelési ágú 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 köthető funkcióval, az OTÉK 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 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 szabadonállóan, 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal-, és 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b4) Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.

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 legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.

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

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

b) Művelési ág váltás feltételei:

b1) A területen művelési ág váltás a jelen rendelet 2. § (4) bekezdés f) pontján túlmenően a természetvédelmi szakhatóság (*jóváhagyáskor a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség*) engedélye (Natura 2000, természeti terület) és szakhatósági hozzájárulása esetén engedélyezhető.

c) Telekalakítás feltételei:

c1) A terület természeti értéket képviselő részén (lehatárolás a szabályozási terven) a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m², legkisebb szélessége 18 m.

c2) A terület természeti értéket nem képviselő részén telekalakítás a (2) bekezdés a) pontja szerint engedélyezhető.

d) Építmény elhelyezésének feltételei:

d1) A terület természeti értéket képviselő részén (lehatárolás a szabályozási terven) épület nem helyezhető el.

d2) A terület természeti értéket nem képviselő részén építmény a (2) bekezdés b) pontja szerint helyezhető el.

(4) **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 14. § (2) bekezdés b) pont b1)-b6) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

b) A birtokközpont határai mentén a jelen rendelet 22. §-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. Ugyancsak a 22. § szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik az építési telkek belső növényesítésére, ami szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell.

(5) **Mocsár** művelési ágú területen betartandó előírások

a) A területen a jelenlegi művelési ág megváltoztatása, és építmény elhelyezése tilos.

Vízgazdálkodási terület

15. §

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

(2) A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

(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 nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet előírásai szerint)

(4) A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak. A területen az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények építményei (pl. szivattyúház, stb.) helyezhetők el a következő előírások betartásával:

a) oldalhatáron álló beépítési mód

b) legfeljebb 10% beépítettség

c) legfeljebb 4,0 m építménymagasság

d) tájbailló tömegformálás, építőanyag-használat és színezés

e) 0 m-es elő-, és hátsókert, OTÉK szerinti oldalkert

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

Közterületek kialakítása és használata

16. §

(1) A közterületek kialakítását és használatát a település külön önkormányzati rendeletben szabályozza.

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

- a)Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,5 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 m² alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.
- c)Zöldterületen épület a jelen rendelet 11. § előírásai szerint helyezhető el.

III. Fejezet

Kulturális örökségvédelem

17. §

(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.
- (Jóváhagyáskor a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerint.)*

(2) Helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások:

- a)A jelen rendelettel helyi védetté nyilvánított értékeket a HÉSZ 2.sz. melléklete tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.
- b)A helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet és a HÉSZ együttesen szabályozzák.
- c)Helyi egyedi védelem alatt álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármينemű építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:
- c1)Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
- c2)Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.
- 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 hátrahúzza. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
- c3)A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- c4)Védett részérték az új épületbe visszaépítendő, védett kerítés megtartandó.

c5)Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

(3) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

a)A településen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. A régészeti érdekű területek 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.

b3)Régészeti lelőhelyeken a nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

b4)A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

c)Régészeti érdekű területen

c1)A munka megkezdéséről a KÖH-t tájékoztatni kell.

c2)Lelet, vagy jelenség előkerülésekor a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint kell eljárni.

IV. Fejezet

Az élővilág, a táj és a természet védelme

18. §

(1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

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

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

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

a)*Védelemre tervezett természeti területen* a védettség bejegyzéséig, és a kezelési terv jóváhagyásáig mindennemű beavatkozás csak a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével történhet. A kezelési terv jóváhagyása után a területen az abban előírtak szerint kell eljárni.

b)*Természeti területen* az erdőterületek kivételével a művelési ág megváltoztatása a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével, erdőterületen az Bm-i Mg. Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága engedélyével történhet.

c)Az *ökológiai (zöld) folyosóhoz* tartozó területen a Baranya megye Területrendezési Tervben előírtak szerint kell eljárni.

- d) A NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken az Élőhelyvédelmi és Madárvédelmi Irányelvet alapul véve a NATURA 2000 hálózatra vonatkozó általános területi előírásokat kell betartani.
- e) Tájképvédelmi övezetbe tartozó területen a vonatkozó övezeti előírások szerint kell eljárni.

A környezet védelme

19. §

(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 hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) 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, többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.]

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, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

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

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

[Jóváhagyáskor: A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.]

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

[Jóváhagyáskor: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.]

c)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.]

d)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.]

e)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.]

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

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

g) 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 érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.

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

i) A település területén az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.

j) 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.]

k) 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

20. §

(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

21. §

(1) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati, illetve külön jogszabály alapján kiadott

hatósági engedély birtokában végezhető. A tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

22. §

(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 út céljára történő lejegyzés

a) A települési önkormányzat a szabályozási terven KÖu-4 övezeti jellel ellátott utak szabályozási vonallal lehatárolt részét kiszolgáló út céljára lejegyzi.

b) A települési önkormányzat az érintett területeken, a közérdek megvalósítása érdekében, a lejegyzés eszközét - az építési törvény vonatkozó előírásai szerint - csak akkor és csak olyan mértékben alkalmazza, amikor és amennyiben a közérdekű cél megvalósítására más lehetőség nincs.

(4) Településrendezési kötelezések

a) Az építési hatóság a településkép védelme érdekében kötelezheti az ingatlanok tulajdonosait a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet ezáltal rontó építmények külső helyreállítására, színezésére

az egységes utcakép biztosítása, a telek településképnak megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanok – a telken folytatott tevékenység miatt szükségessé váló – védelme érdekében a telek bekerítésére

a közegészségügyi (fertőzés, allergia, stb.) veszélyforrást jelentő elhanyagolt telkek azonnali rendbetételére

a telkek közterületről látható részén lévő szemét- és törmelékkupacok 15 napon belüli eltávolítására.

b) Beültetési kötelezettség

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:

Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.

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

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

23. §

(1) Ez a rendelet 2008. április 03-án lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni, de az építettő kérésére a hatálybalépés napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

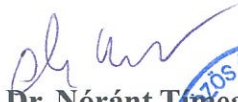
Berta Jenőné s.k.
polgármester

Dr. Fekete Géza s.k.
jegyző

Kihirdetve:
Marócsa, 2008. április 3.

Dr. Fekete Géza s.k.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva:
Sellye, 2026. január 5.


Dr. Nóránt Tímea
jegyző



1. melléklet a 4/2008. (IV. 3.) önkormányzati rendelethez

**ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNYEK
ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETŰK**

ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNY

Református templom, iskola és tanítói lak egykorú gazdasági épülettel – Petőfi Sándor utca (55, 56 hrsz.) – M III 10812

MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK

21, 22, 23/1, 26-29, 54, 58 hrsz. ingatlanok, valamint a szabályozási terven lehatárolt közterületek

2. melléklet a 4/2008. (IV. 3.) önkormányzati rendelethez

HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

HELYI EGYEDI VÉDELEM

H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség

Kossuth Lajos u. 13. hrsz.: 68 kerítés

Kossuth Lajos u. 26. hrsz.: 5/2 lakó- és gazdasági épület, kerítés, gémeskút

Kossuth Lajos u. 37. hrsz.: 19 gazdasági épületek

Petőfi Sándor u. 12. hrsz.: 37 lakóépület

Temető hrsz.: 017 régi sírkövek

3. melléklet a 4/2008. (IV. 3.) önkormányzati rendelethez

RÉGÉSZETI VÉDELEM

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY ÉS KÖRNYEZETE

A település területén nincs.

RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET

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

Marócsa 1431: *Marocza* Csánki II. 505 - falu, 1554-ben 12 adózó, 1571-ben 16 adózó adózó (Káldy-Nagy Gyula: Baranya megye XVI. századi török adóösszeírásai. Bp. 1960. 97.)

Hrsz.: 0161, 0146, 0163, 0169

Legéncsi, Legencse 1398: *Legencz* 1479/1489: *poss. Legench* Csánki II. 625 - középkori magyar falu, a török hódoltság alatt elnéptelenedett. (Pesti II. Pécs, 1982. 245/11. 625.) – az ÉK-i határban

Hrsz.: 067, 070/3, 070/2, 074, 076, 030, 0113, 028, 073

Temető domb – temető van mellette (Pesti II. Pécs, 1982. 245/72. 626.)

Hrsz.: 017, 018

Pusztagáti-dűlő – a török időben volt itt egy puszta (Pesti II. Pécs, 1982. 245/74. 627.)

Hrsz.: 021/1-3, 020/13

4. melléklet a 4/2008. (IV. 3.) önkormányzati rendelethez

TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek
TERMÉSZETI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek
NATURA 2000 HÁLÓZAT TERÜLETE

A szabályozási terven lehatárolt területek

a 45/2006.(XII.8.) KvVM rendeletben felsorolt ingatlanok
ÉRZÉKENY TERMÉSZETI TERÜLET

Fás legelő (kódszám: 15219)
ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ

A szabályozási terven lehatárolt területek
TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET

A szabályozási terven lehatárolt területek

5. melléklet a 4/2008. (IV. 3.) önkormányzati rendelethez

