

**Vásárosdombó Község Önkormányzata Képviselő-testületének
22/2005 (X.28.) számú rendelete**

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

Vásárosdombó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Étv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a település önkormányzatának az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település 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 Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre és az azt módosító 36/2002.(III.7.) Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

I. FEJEZET

Általános előírások

1. §.

- (1) A rendelet területi hatálya a község a Stadler Építész Iroda 3/2005 JSZ-u rendezési terv SZ-K/M, SZ-1/M, SZ-2/M, SZ-3/M, SZ-4/M, SZ-5/M, rajzszámú szabályozási tervei által lehatárolt területekre terjed ki, és ezekkel együtt alkalmazható.
 - (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.
 - (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz
 - (4) A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, közgyűlési jóváhagyással. Az irányadó elemek a rendezési tervi előírások keretei között változtathatók.
 - (5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :
 - a meglévő és javasolt belterületi határt és beépítésre szánt területi határt,
 - a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
 - az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait, és előírásait.
 - a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, műemléki és helyi védelmi szabályokat és kikötéseket.
 - építési vonalat, határvonalat.
- Irányadó szabályozás : telekhatár

- (6) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
- (7) A tervezési területeken megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni.
- (8) A mérnökgeológiai tárgyú problémák jelentkezésekor és azok kezelésekor valamint :
- a 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó, előgyártott vagy vázas tartószerkezetű épületnél,
 - a meredek csúszás vagy omlásveszélyes továbbá alápincézett területek beépítésénél
 - az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél
 - a 3 m-nél nagyobb földmagasságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás)
 - a 2 m-nél magasabb kőzet vagy partfallal közvetlenül érintkező építmények létesítésekor
 - minden olyan esetben amikor a lakosság, a tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen altalajjal összefüggő jelenségeket észlel.
- a Magyar Geológiai Szolgálatot szakhatóságként az engedélyezési eljárásba be kell vonni.
- (9) Az építmények engedélyezésénél a tűzvédelmi jogszabályokat be kell tartani. A tűzi vízellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani. A könnyen éghető anyagú tető héjazat esetén az engedélyezési eljárásba a tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.
- (10) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység engedélyezési eljárásaiban a vonatkozó törvény * előírása alapján a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (11) A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) kell beszerezni.
- (12) A vonatkozó törvény (tv)-ben (Lásd : 3. sz. mell.) a termőföld minőségvédelmi előírásait be kell tartani és a tv-ben rögzített esetekben a Növény és Talajvédelmi Szolgálatot az engedélyezési eljárásba be kell vonni.
- (13) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (14) A szabályrendeletben és a szabályozási tervben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológia jellegű építményekre és műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra. Ezeket a rendeletetésük alapján a vonatkozó előírások figyelembe vételével esetenként az építési hatóságnak kell meghatároznia.
- (15) A kialakult (K) beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak kell tekinteni, az előírások azonban bővítés esetén nem léphetők túl. Új telekalakítás esetén a legkisebb telekszélesség szabadon-álló beépítésnél 16,0 m, oldalhatáros beépítésnél 14,0 m.
- (16) A kialakult, keskeny oldalhatárosan beépített telkeknél az oldalkert mérete 4,0 m-ig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.

17./ Szabadon-álló beépítési mód esetén az oldalkert szélessége nem lehet kisebb sem a területre előírt maximális építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.

(18) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

II. FEJEZET
Településszerkezet, terület-felhasználás.
2.§.

A település igazgatási területe tagozódik :

- (1) Beépítésre szánt területre, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %
- (2) Beépítésre nem szánt területre, amelyen belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Lakóterületek
3.§.

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál
- (2) A tervezési területeken az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor:
 - Kertvárosias lakóterület (Lke)
 - Falusias lakóterület (Lf)
 - Lakó és üdülő terület (Lü)
- (3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépíttség mértékét, és a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv is tartalmazza.
- (4) A területeket részleges közművesítéssel kell ellátni, a szennyvízhálózat kiépítéséig a szennyvíz gyűjtése zárt szennyvíztározókba történhet.

Kertvárosias lakóterület
4.§.

- (1) A kertvárosias lakóterületen (Lke) legfeljebb kétlakásos lakóépület és az OTÉK 13 § (2) bekezdésben felsoroltak az 1. pont valamint a (3) bekezdésben felsoroltak az 1 és 4 pontokban rögzítettek kivételével helyezhetők el. A beépítési előírások a következők :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lke1	OK	5,0	30	600	K	K

- (2) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 50 %.

- (3) Melléképitmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak szerint építhetők az i.), j.), k.), és l.) pontokban rögzítettek kivételével.

Falusias lakóterület.

5. §

- (1) A falusias lakóterületen (Lf), az Lf2-Lf6 jelű övezeteken legfeljebb kétlakásos az Lf1-es övezetben többlakásos lakóépületek és az OTÉK 14.§ (2) bekezdésben felsoroltak helyezhetők el a 8. pontban foglaltak kivételével. A lakóterület építési övezetein kivételesen elhelyezhetők (OTÉK 31 § 2.) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények. A beépítési előírások a következők :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lf1	CS	5,0	30	Nem osztható	-	-
Lf2	OK	5,0	30	800	K	K
Lf3	O	5,0	30	800	16	50
Lf4	O	5,0	30	800	14	50
Lf5	SZK	5,0	30	Nem osztható	-	-
Lf6, Lf6a	O	5,0	30	700	16	40
Lf7	OK	5,0	30	900	K	K

- (2) A legkisebb zöldfelület a telekterület 40 %

- (3) Melléképitmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak szerint építhetők.

- (4) Az Lf-5 és Lf-6a övezetek beépítése előtt talajmechanikai vizsgálat készítendő, amelynek meg kell határozni a terepszintet, a vízvédelmi előírásokat az alapozás módjait, és ki kell térni a szintalatti építmények megvalósíthatóságára.

Lakó és üdülő terület

6. §

- (1) A lakó és üdülő vegyes területen (Lü) az Lü1-Lü3 és Lü1a-Lü3a övezetek kialakítására Ódombó területén került sor. A beépítéshez általános felszíni vízrendezés szükséges, amely ütemezetten is elvégezhető. Az utak burkolását és a közművek kiépítését csak a vízrendezéssel együtt lehet megvalósítani, és a beépítés előfeltételeként kell elkészíteni, amely ütemezetten, szakaszosan is megvalósítható. A beépítési előírások a következők :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lü1-Lü1a	OK	4,0	25	1000	14	K
Lü2-Lü2a	OK	4,0	25	800	14	K
Lü3-Lü3a	OK	4,0	25	600	12	K

- (2) A területen maximum kétlakásos vagy két üdülőegységes egytömegű épületek létesíthetők.
- (3) A terület helyi építészeti értékvédelem által lehatárolt, amelynek célja a történetileg kialakult településszerkezet és építészeti hagyományok, arányok megóvása. E miatt újabb telekalakítás és összevonás csak a terven jelölt övezeti előírások alapján engedélyezhető.
- (4) A lakó és üdülő épületen túl a területen az OTÉK 13.§ (2) bekezdésében felsoroltak az 1. pontban és a (3) bekezdésben felsoroltak az 1. 4 és 5 pontban rögzítettek kivételével építhetők.
- (5) A legkisebb zöldterület a telekterület 50 %
- (6) Az épületek csak szimmetrikus nyeregtetővel, 6,0 m-es maximális épület szélességgel, - amely az esetlegesen épülő keresztzárnyra is vonatkozik - és hagyományos anyagok felhasználásával, barna vagy vörös színű égetett cserépfedéssel, fehér homlokzat színezéssel építhetők. Amely telken korábban épület állt, új épület a régi helyén építhető.
- (7) Melléképitmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak szerint építhetők az i.), j.), k.), és l.) pontokban rögzítettek kivételével.
- (8) Az előkertek mélységét a terepviszonyok és a kialakult beépítés alapján kell meghatározni.
- (9) A 18 m-nél szélesebb telkek esetén az épület szabadon-állóan is elhelyezhető az oldalhatáron álló építési helyen belül.
- (10) Az épületek elhelyezésénél az alátámasztó munkarészben jelölt egyes telkekre vonatkozó mérnökgeológiai meghatározásokat is figyelembe kell venni.
- (11) Az Lü1a, Lü2a és Lü3a felszínmozgásos, és erőteljes erózió hatása alatt lévő területek építési övezeteiben az építési engedélyezési eljáráshoz mérnökgeológiai szakvélemény készítése szükséges.
- (12) Az építményeknél lépcsős alapozás nem engedélyezhető és figyelembe veendő az egyenlőtlen süllyedés megakadályozása. (gerendarács, lemez alap.). Alápincézés esetén a teljes alapterületet kell a pincét kialakítani. Az épület körül járda létesítendő. Önálló pince építéséhez geotechnikai terv készítése is szükséges.
- (13) Töltéssel és bevágással történő teraszosítások esetén a felszíni vizek erózió mentes elvezetéséről és a részük biológiai védelméről gondoskodni kell. Vízigényes növények a területen nem telepíthetők, és öntözéses kertművelés sem folytatható.
- (14) A szennyvízhálózat kiépítéséig zárt szennyvíztározókat kell építeni.
- (15) A lehatárolt területen helyi értékvédelmi (-he-) és régészeti érdekeltségi területen, régészeti tárgyak előkerülése lehetséges, ezért ezek előkerülése esetén az építkezést azonnal fel kell függeszteni és értesíteni kell a Kulturális örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját, valamint a Baranya Megyei Múzeumot.

Vegyes terület

7.§.

- (1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A tervezési területeken az alábbi vegyes területek szabályozására kerül sor :
- Településközpont vegyes (Vt)
 - Központi vegyes (Vk)
- (3) A területeket legalább részleges közművel kell ellátni, a szennyvízhálózat kiépítéséig zárt szennyvíztárolók alkalmazandók.

Településközpont vegyes terület

8.§.

- (1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A szabályozási terven Vt1-Vt3 jelű övezetek jelöltek, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza.

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt1	SZK	6,0	40	1000	K	K
Vt2	SZK	6,0	40	1500	K	K
Vt3	OK	5,0	40	700	K	K

- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a be nem épített terület 50 %-a
- (4) A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK 16.§ (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el a 7. pontban foglaltak kivételével.

Központi vegyes terület.

9.§.

- (1) A központi vegyes területen (Vk),a Vk1-Vk3 övezeteken több önálló rendeletetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál. A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet	Beépítési	Építmény	Beépítettség	Legkisebb	Telekszélesség	Telekmélység
--------	-----------	----------	--------------	-----------	----------------	--------------

jele	Mód	magasság max. m	max %	telekméret m ²	min. m	min. m
Vk1	SZ	6,0	45	Nem osztható	-	-
Vk2	OK	7,5	35	2500	K	K
Vk3	SZ	10,5	40	Nem osztható	-	-

(2) A központi vegyes területen az OTÉK 17.§ (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el a 6. pontban foglaltak kivételével.

(3) A legkisebb zöldfelület a be nem épített terület 50 %-a

Gazdasági terület.

10.§.

(1) A gazdasági terület jelentős mértékben zavaró hatású iparterület a nagyüzemi állattartás miatt. és elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A tervezési területeken :

- Kereskedelmi szolgáltató (Gksz)
- Ipari (egyéb) gazdasági (Gip)
- Mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep (Gipm)

kialakítására kerülhet sor.

(3) A területeket legalább részleges közművel kell ellátni, a szennyvízhálózat kiépítéséig zárt szennyvíztározók alkalmazandók.

Kereskedelmi gazdasági terület.

11. §.

(1) Az területre vonatkozó előírásokat (Gksz jelű Gksz1-Gksz2 területek) - beépítési mód , maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a szabályozási is tervek tartalmazza, az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Gksz1	SZ	7,5	35	1200	25	40
Gksz2	SZ	10,5	40	2000	35	50

(2) A területen kialakításra kerülő telkek minimális szélessége 25 m, mélysége 40 m

(3) A telken belüli zöldterület minimum 20 %

(4) A területen történő beépítéseknél az OTÉK 19 § (2) és (3) bekezdésben felsorolt

létesítmények helyezhetők el a (2) bek. 4. pontjában jelöltek kivételével.

- (5) Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.
- (6) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42 §-a alapján teljes egészében a telken belül kell kielégíteni.

Ipari gazdasági területek 12.§.

- (1) Az területre vonatkozó előírásokat (Gip) jelű Gip1-Gip3 területek) - beépítési mód , maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Gip1	SZ	7,5	35	1500	25	40
Gip2	SZ	10,5	30	2000	30	50
Gip3	SZ	12,5	30	3000	35	60

- (2) A telken belüli zöldterület minimum 25 %
- (3) A területen történő beépítéseknél az OTÉK 20 § (2) 2. és (4) és (5) bekezdésben felsorolt és mezőgazdasági üzemi és állattartó létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.
- (5) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42 §-a alapján teljes egészében a telken belül kell kielégíteni.
- (6) A szabályrendeletben és a szabályozási tervben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológia jellegű építményekre és műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra. Ezeket a rendeletetésük alapján a vonatkozó előírások figyelembe vételével esetenként az építési hatóságnak kell meghatároznia.
- (7) A vasút terület melletti „mocsár” minősítésű, „Gip3” jelű területen a telekkialakítás és építés megkezdése előtt a vízrendezési és területrendezési vizsgálatokat el kell végezni.

Mezőgazdasági üzemi területek és állattartó telepek 13.§.

- (1) Az ipari és mezőgazdasági üzemi valamint állattartó telepek (Gipm1-Gipm2) övezetek szerint jelöltek a szabályozási terven, beépítési előírásaik a következők :

Övezet	Beépítési	Építmény	Beépítettség	Legkisebb	Telekszélesség	Telekmélység
--------	-----------	----------	--------------	-----------	----------------	--------------

jele	Mód	magasság max. m	max %	telekméret m ²	min. m	min. m
Gipm1	SZ	10,5	30	3000	25	40
Gipm2	SZ	10,5	25	5000	30	60

- (2) A területen mezőgazdasági üzemi és állattartó építmények szolgálati lakások helyezhetők el. A község igazgatási területén új mezőgazdasági üzem vagy állattartó telep csak a rendezési terv módosításával jelölhető ki.
- (3) Az állattartó épületek engedélyezéséhez az illetékes ÁNTSZ Városi Intézetét szakhatósági véleményét be kell szerezni.
- (4) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0, legkisebb zöldfelület a telekterület 40 %-a
- (5) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42 §-a alapján teljes egészében a telken belül kell kielégíteni.

Különleges területek 14.§.

- (1) A különleges területek közé a község területén a temető (KT) és a sportterület (KS) soroltak.
- (2) A sportterületen a sportolással kapcsolatos építmények, a temető területén belül csak a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények és egyházi építmények helyezhetők el.
- (3) A sportterület és belterületi temető beépítési elírásait a szabályozási terv tartalmazza. A külterületen lévő temető beépítési módja szabadon-álló, építmény magasság 5,0 m, a beépítettség 15 % a telekterület nem osztható.
- (4) A parkolóhelyek az OTÉK 42 §-a alapján a telek területen belül, illetve a környezetükben lévő közterületen alakíthatók ki.
- (5) A sportterület és a temető szabad területeit fásítani kell.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közmű területek 15.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu - közutak, KÖk - vasút, KÖ - közmű)
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§.-ban előírtak alapján kell biztosítani.
- (3) A közutak, vasút és közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások alapján kell figyelembe venni.
- (4) Az utak, vasút védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési

szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.

- (5) A közlekedési, vasúti és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (6) Az újonnan nyitott utcákban közvilágítás kiépítése és utcai fásítás telepítése kötelező.
- (7) A szennyvízhálózat kiépítéséig a szennyvizek csak zárt tározókba vezethetők és kijelölt helyre szállítandók.
- (8) A község beépítésre szánt területén, belterületén – a gazdasági területek (Gksz, Gip, Gipm) kivételével, - a turisztikai erdő területén, valamint helyi védelem alatt álló területen új hírközlési adótorony nem létesíthető.
- (9) Ódombó területére egységes vízrendezési és közmű fektetési tanulmány tervet kell készíteni, amelyet az illetékes szakhatóságokkal véleményeztetni kell.

Zöldterületek.

16.§.

- (1) A tervezési területeken a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak
- (2) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkok területén a z OTÉK 27.§. (4) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el a terület 2 %-os beépítettségével..

Erdőterületek

17.§.

- (1) A tervezési területeken véderdők (Ev), gazdasági erdők (Eg) és turisztikai erdők (Ee) területei kerültek kijelölésre.
- (2) A véderdő területeken (Ev) épület nem helyezhető el.
- (3) A gazdasági erdő területeken (Eg) az erdőgazdálkodással és vadásztatással kapcsolatos építmények helyezhetők el minimum 10,0 HA nagyságú erdőterületeken annak maximum 0,5 %-os beépítésével, szabadon állóan, maximum 6,0 m-es építmény magassággal.
- (4) A turisztikai erdő területén az OTÉK 28.§ (4) bekezdésének feltételi alapján a turisztikai, vendéglátó kereskedelmi és sport építmények, valamint a tervezett tóhoz kapcsolódóan a vízi sporttal, horgászattal kapcsolatos építmények, strandépítmények építhetők.

Mezőgazdasági területek

18. §.

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés , állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az igazgatási területen az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :

- Általános mezőgazdasági területek (Má)
- Kert szőlő és gyümölcsös területek (Mk)
- Be nem építhető mezőgazdasági területek (M0)

(3) A területen építményeket elhelyezni az e rendeletben kikötötteken túl csak a vonatkozó korm. rend. (Lásd : 3. sz. mell.) figyelembe vételével lehet szabadon-álló beépítési móddal.

(4) A területen vízi közművel ellátott építmény szennyvíz elvezetése zárt szennyvíztározóba történhet.

(5) A területen beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a szabályozási terven jelölttől eltérő terület-felhasználás programozása, megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.

(6) A mezőgazdasági területek beépítésénél a vonatkozó korm. rendelettel (Lásd : 3. sz. mell.) módosított OTÉK 8.§-nak (5), (6), (7), és (8) bekezdései szerinti birtokközpont kialakítási lehetőséget is figyelembe kell venni.

Általános mezőgazdasági területek 19.§.

(1) Az általános mezőgazdasági területek a szabályozási terven jelöltek (Má)

(2) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m², amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.

(3) A minimális nagyságú, vagy azt meghaladó földrészleteken a terület 2 %-os beépítettségéig, maximum 120 m² nagyságú gazdasági épület és terepszint alatti pince építhető.

(4) A mezőgazdasági műveléshez, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló lakóépület és egyéb gazdasági és állattartó építmények (tanya) minimum 1,0 HA nagyságú területen, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 5000 m² nagyságú területen épülhet melléképületeivel együtt 3 %-os beépítettség mellett 6,0 m-es maximális épület magassággal. A technológia jellegű építmények, műtárgyak építmény magassága az építési előírások és igények alapján tervezhető.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek. 20.§.

(1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven jelöltek (MK)

(2) A területeken kialakítható beépíthető legkisebb földterület 1.500 m², legkisebb szélesség 12 m.

(3) A már korábban kialakított :

- 720 m² - nél kisebb és 12 m-nél keskenyebb földrészleten építmény nem helyezhető el.
 - 720 - 1500 m² közötti területen 3%-os, beépítettséggel – a nádas, gyepek, szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 4,0 m-es maximális építmény magassággal gazdasági épület és azzal egybeépített pince helyezhető el.
- (4) Az 1500 m²-es, vagy azt meghaladó területeken gazdasági építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el 4,0 m-es maximális építmény magassággal.

Vízgazdálkodási területek.

21.§.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek a terven „V”-el jelöltek.
- (2) A vízgazdálkodási területeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, a vízi sport és a sporthorgászat közösségi építményei a halastavak mentén a halászattal annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.
- (4) A vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.
- (5) A hullámterek, parti sávok, vízjárta területek használatáról, valamint a vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartásáról a vonatkozó kormányrendeletek alapján kell gondoskodni.

III. FEJEZET

Környezet-, táj-, természet-, műemléki és helyi védelem.

22.§.

- (1) A környezet-, táj-, természet-, műemlék és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolását a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem

23.§.

- (1) A környezetvédelmi előírások a tervezési területekre érvényesek .
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl. A területre érvényes levegőminőségi és légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a vonatkozó kormányrendelet (Lásd : 3. sz. mell.) írja elő a védőtávolságokkal együtt, amelyet be kell tartani.

- (4) Állati hullát más település területén kijelölt helyre hatósági engedéllyel kiépítésre kerülő döngkútba kell elszállítani., illetve a rendezési terven jelölt döngkútba kell elhelyezni, amelyet a jogszabályoknak megfelelően felül kell vizsgálni és üzemeltetésére intézkedési programot kell kidolgozni.
- (5) A kommunális szemét a központilag kijelölt és kiépített hulladék tároló telepre szállítandó a település igazgatási határán kívülre.
- (6) Az ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.
- (7) Belterületen veszélyes hulladék az üzemek és szolgáltató létesítmények területén átmeneti jelleggel a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint gyűjthető.
- (8) A tervezési területeken bármely szennyvizet és trágyát termelő meglévő létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha szivárgásmentes zárt tárolóban történik a szennyvíz, illetve trágya, trágyalé átmeneti gyűjtése. A vonatkozó. korm. rend.(Lásd : 3. sz mell.) erre vonatkozó előírásait is figyelembe kell venni.
- (9) A szippantott szennyvizek csak a vonatkozó korm r. alapján (Lásd : 3. sz. mell.) hatóságilag kijelölt szennyvízürítő helyre szállíthatók.
- (10) A település szennyeződés érzékenységi besorolása „B” fokozatú, érzékeny területnek minősül. A vízbázis védelmi területén azonban az „A” fokozatú előírásokat kell figyelembe venni.
-
- (11) A zaj és rezgésvédelemi előírásokat a szabályozási terv területi és övezeti kijelölésének megfelelően kell alkalmazni, a vonatkozó miniszteri együttes rendelet alapján. (Lásd : 3. sz. mell.)
- (12) A község területe a vonatkozó korm. rend. alapján (Lásd : 3. sz. mell.) nitrát érzékeny, ezért a rendelet által előírtak betartása kötelező.

Kulturális örökség védelme.

24.§

- (1)a. A régészeti érdekű területeket érintő tervezés esetén ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes véleményét.
 b. Régészeti lelőhelyek esetében a vonatkozó előírások, (Lásd : 3. számú mell.) szerint kell eljárni.
 Régészeti leletek, illetve objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni és értesíteni kell a Baranya Megyei Múzeum Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját.
- (2)a. A tervezési területeken lévő országosan védett épületet és területet (M) a műemléki környezetet (MK) az 1. számú melléklet tünteti fel.
 b. Az országos védelemre tett javaslatról szóló döntés megszületéséig az építmények helyi védelem alatt állnak.
 c. A település területén lévő helyi jelentőségű épületek és területek helyi védelemben

részesülnek. A helyi védett épületek listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.

- (3) a. Az országosan védett épület és területe esetében a 2001. LXIV. tv előírásait be kell tartani, az engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségi Hivatal Pécsi Regionális Iroda hatáskörébe tartozik. A műemléki környezet telkeinél pedig szakhatóságként kell bevonni a hivatalt az engedélyezési eljárásba.
b. A helyi védelemmel kapcsolatos eljárás az építésügyi hatóság feladata.
- (4) A helyi védelmen belül két fokozatot kell megkülönböztetni :
H1 – a védelem a teljes épületre, építményre, valamint a hozzá tartozó földrészletre terjed ki.
H2 – az épület vagy építmény valamely mellékletéhez csatolt vizsgálati lapokon feltüntetett részletére (pl. tömegére) vonatkozik.
- (5) A helyi építészeti értékekkel rendelkező építmények felújítására, korszerűsítésére, átalakítására bővítésére az általános szabályokon túl az alábbiak vonatkoznak :
- a./ A „H1” jelzésű épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve a homlokzati tagozatokat..
- A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát.
 - A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek elvárható tiszteletbe tartásával kell megoldani
 - A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje. A tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- b./ A H2 jelzésű épületeknél a védelem az épület valamely részértékére terjed ki. Ezen épületek felújítása, bővítése esetén ezeket az értékeket kell őrizni, esetleges bontásuk után az értékes részeket új épület létesítése esetén az épületbe lehetőleg vissza kell építeni. Az egyes épületek részértékeit a nyilvántartási lap tartalmazza. Amennyiben az értéket csak az épület tömege képezi, úgy a bontás után csak a meglévővel azonos, vagy ahhoz erősen hasonló párkány- és gerincmagasságú és tetőhajlásszögű épület létesíthető.
- (6) Helyileg védett épület rontott homlokzata esetén az utcakép javítása érdekében az engedélyezési eljárás során az engedélyezendő építési tevékenység jellege, nagyságrendje függvényében szorgalmazni kell a vizsgálati lapok korrekciós javaslataiban foglaltakat, különös tekintettel :
- A megfelelő felületképzést és színezést
 - A tagozatok részben vagy egészben történő visszaállítását
 - Az eredeti arányú nyílászárók részben vagy egészben való visszaállítását
 - A homlokzatok, tetők rosszul megépített részeinek a visszaállítását
 - A főtömeghez szervesen kapcsolódó toldalékok elbontását vagy építészeti egységet eredményező átépítését
 - A kerítések, kapuk visszaállítását, illetve az utcaképhez illeszkedő átépítését.

- Az épület és hozzá tartozó építmények mai elveknek megfelelő és környezethez illeszkedő építészeti egységeinek megteremtését.
- (7) A helyi védelem bármely fokozata alá vont épületen, építményen külső vagy belső felújítási, helyreállítási, bővítési vagy bontási, továbbá a védett épület jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát – függetlenül attól, hogy az általános esetben az építési engedély alapján vagy a nélkül végezhető – megkezdeni, végezni, a védelem alatt álló épület rendeltetését megváltoztatni csak az elsőfokú építésügyi hatóság által, e helyi építési előírások, és a vizsgálati lapok korrekciós javaslatainak a figyelembe vételével meghatározott módon és előzetes hozzájárulásával szabad. Az eljárás során ki kell kérni a települési-, ennek hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.
- (8) Helyi védelem alatt álló épület bontására csak a védelem megszüntetése után adható engedély a felmérési és foto dokumentáció elkészítését követően.
- (9) A helyi védett értékvédelmi és régészeti területekre vonatkozó sajátos építési előírásokat a rendelet 6.§-a is tartalmazza

IV.FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere. Építésjogi követelmények 25.§.

- (1) A tervezési területek beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés 26.§.

- (1) A szabályozási tervek által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az ép. hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti.
- (2) Ha a telek alakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás 27.§

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.

- (2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezések

28.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét a szabályozási terv alapján írja elő
- (4) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

V. FEJEZET

Záró rendelkezések.

29.§

- (1) Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételhető pénzbírsággal sújtható.
- (2) Építési bírsággal sújtható az az építtető - külön jogszabályi előírás alapján- aki építéshez, vagy bontáshoz kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.
- (3) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik Egyidejűleg a 4/2002.(VIII.30.) és a 9/2003 (III.08.) számú képviselő testületi rendeletek hatályukat veszítik.

Vásárosdombó, 2005. okt. 28.

Szabó László sk.
polgármester

Jónás István sk.
körmegyező

Kihirdetve: Vásárosdombó, 2005. okt. 28.

Jónás István s.k.
körmegyező

1. számú melléklet.

Építészeti értékvédelem

Országos védelem alatt álló épületek.

Megnevezés :	Cím :	HRSZ :
1./ Rk. templom és kálvária	Szabadság tér	218

Műemléki környezet (MK) : HRSZ : 217, 220, 248(út) 301, 302, 303.

Helyi építészeti értékek .

Megnevezés :	Cím :	HRSZ :
1./ Hősi emlékmű	Szabadság tér	320/2
2./ Plébánia és építmények	Szabadság tér 15	217
3./ Községháza	Szabadság tér 17	215
4./ Gazdasági épület	Szabadság tér 18	158/1
5./ Gazdasági épület	Szabadság tér 19	157
6./ Lakóház és mell.ép.	Szabadság tér 22	154
7./ Lakóház	Szabadság tér 23	152
8./ Lakóház	Szabadság tér 24	151
9./ Lakóház és gazd.ép.	József A.u.4.	197
10./ Lakóépület	József A.u.8	203
11./ Lakóház, volt pásztorház	Külterület	012/4
12./ Nepomuki St.János szobor	Külterület	012/3
13./ Gazdasági épület	Béke u. 18.	167
14./ Gazdasági épület	Árpád u. 34	94
15./ Lakóépület	Árpád u. 26	90
16./ Gazdasági épület	Árpád u. 7.	147
17./ Lakóház és gazd. ép.	Árpád u. 5	148
18./ Lakóház és gazd. ép.	Rákóczi F.u.8	57
19./ Feszület	Külterület	0142/1
20./ Szociális otthon főépület	Margit-major	0128
21./ Magtár	Margit- major	0130/2
22./ Istálló	Margit- major	0130/2

Helyi területi védelem.

- 1./ Ódombó beépítésre szánt területe
- 2./ József Attila 1-8-ig mint egységes utcásor.

Helyi természetvédelmi értékek.

1./ Szociális otthon parkja	Margit-major	0130/2
2./ Út menti hársfasor	Margit- major	0129

Régészeti terület : Ódombó területe HRSZ : 401-406, 408/1, 411-417, 421-436, 438-445, 447-538

2.számú melléklet.

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.

1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától :

- a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (MK) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :
 - szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
 - 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
 - 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m,
- b) külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :
 - gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
 - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
 - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
 - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
 - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
 - cseresznyefa esetén 5,0 m
 - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,
- c) külterületnek kertterületen és beépítésre szánt területen kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni :
 - 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
 - 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
 - 2 m-nél magasabbra növény bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
 - fa esetében 8,0 m

2./ Közút és vasút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

3. számú melléklet.

A szabályzatban hivatkozott rendeletek jegyzéke :

- | | |
|----------|--|
| 1.§.(10) | 1994. évi LV tv. 3.§-a |
| 1.§.(12) | 1994 évi LV tv és 62-69, valamint 70 §-a |

18.§(3)	32/2002 (III.27.) korm. r. 8.§-a
18.§(6)	36/2002 (III.7.) korm. r.
23.§(3)	21/2001 (II.14.) korm. r. és 2. számú melléklete.
23.§(8)	49/2001. sz. korm. r.
23.§(9)	213/2001 (XI.14.) korm. r.
23.§(11)	8/2002(III.22.) KöM-EüM együttes rendelet.
23.§(12)	49/2001. sz. korm. r.
24.§.(1.b.)	2001. évi LXIV tv. és kapcsolódó rendeletek.