

PAMUK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

5/2004. (VII.26) számú rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Pamuk Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 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, többször módosított 253/1997. (XII.20.) sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban: *OTÉK*), figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet (továbbiakban: *Ókr.*) alkotja meg.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

- (1) A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezek terveire hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzátartozó KSZ-1, BSZ-1 jelű szabályozási tervek (tervező: Balázs és Társa Építészeti és Számviteli Iroda Kaposvár – 2004. január) együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A szabályozási terven szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, testületi jóváhagyással. Az irányadó szabályozási elemek változtatása – a szükséges egyeztetések lefolytatásával – hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:
 - a település igazgatási határát,
 - a belterületi határt,
 - beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határát,
 - építési, szabályozási és védelmi vonalakat, építési határvonalat,
 - egyes területfelhasználási egységek és építési övezetek, övezetek határait, előírásait.

- (6) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
- (7) Közterületeket használni, azokon építési terület kialakítását, átalakítását engedélyezni, (ideiglenesen vagy véglegesen) építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, használati módot megváltoztatni, épülethomlokzaton vagy bárhol új reklámfelületet és feliratot, antennát, parapettkonvektor-szellőzőt, kültéri klímaberendezést, közmű- és közlekedési jelzéseket (táblákat) elhelyezni csak helyi szabályrendelet és OTÉK 39-40.§ alapján lehet.
- (8) A beépítésre szánt területen a közcsatorna üzembe helyezését követően 1 éven belül a hálózatra történő rákötés kötelező. A felszíni vizeket szakszerűen kialakított nyílt árokban kell elvezetni a befogadó vízfolyásokba.
- (9) A település területén térségi hulladékkezelő telep nem helyezhető el.
- (10) A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

2.§.

- (1) Építmények építése, meglévők bővítése csak az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak betartásával engedélyezhető. Tűzvíz ellátást a Szabályzatnak megfelelően kell biztosítani.
- (2) A termőtalaj védelme érdekében
 - a) a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem lehet rontani;
 - b) termelésből kivonásra kerülő mezőgazdasági területen építkezés esetén a humuszos réteget meg kell menteni.
- (3) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásában a Pécsi Bányakapitányság állásfoglalását ki kell kérni, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag elszállításra kerül és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (4) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-Dunántúli Területi Hivatalát (Pécs) szakhatóságként kell bevonni az építési engedélyezés során a következő esetekben:
 - a) 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél;
 - b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;
 - c) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás);
 - d) minden esetben, amikor az altalajjal összefüggő kedvezőtlen adottságok észlelhetők (pl: magas vízállású, mély fekvésű, meredek, csúszás-, omlásveszélyes területek, stb.)
- (5) Terepszint alatti építmények építési lehetősége nem korlátozott: az utcaféki megjelenés szabályait, előírásait és a talajadottságokat kell figyelembe venni.
- (6) Településkép- és tájvédelmi okok miatt a belterületen, továbbá a külterületen jelölt és felsorolt országos- és helyi jelentőségű természetvédelmi területen, valamint a gyepek, nádasok, rét művelési ágú, kertés mezőgazdasági területen táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjáró tornyok) nem létesíthetők.

II. FEJEZET

Településszerkezet, terület-felhasználás.

3.§.

A település igazgatási területének tagozódása:

- (1) beépítésre szánt terület, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 % lehet;
- (2) beépítésre nem szánt terület, amelyen belül a földrészletek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírásai

4.§.

- (1) A település területén lakó, gazdasági és különleges terület kialakítására kerül sor a belterületen és a beépítésre szánt területen.
- (2) A beépítésre szánt területek szabályait, előírásait a meglévő építmények felújításánál, helyreállításánál, átalakításánál és korszerűsítésénél vagy használata megváltoztatásánál is alkalmazni kell.

Lakóterületek

5.§.

- (1) Az Lf jelű falusias lakóterületen csak az OTÉK 14.§. (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el azzal a feltétellel, hogy legfeljebb kéttalásos lakóházak építhetők. A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell alkalmazni.
- (2) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságát, a beépíttség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza. A telekszélesség a kialakult lehet, illetve új telekalakítás esetén a belterületen min. 16,0 méter engedélyezhető. 10 méternél keskenyebb szélességű telkek nem építhetők be. Egyházi épületnél nagyobb építménymagasságot is megállapíthat az építésügyi hatóság az általános előírások betartása mellett.
- (3) A kialakult beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, előkertet, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak kell tekinteni. A korábban felépített – oldalkertben lévő - épületek megtarthatók, azonban azokon bármilyen építési munka csak a tűzrendészeti szakhatóság egyetértő véleménye alapján végezhető. Telekfelosztás esetén a visszamaradó telek mérete nem lehet kisebb az előírt mértéknél.
- (4) Új beépítés esetén a kialakult oldalhatáros beépítéshez kell igazodni. Az épületek homlokzatát a szomszédos beépítéshez kell igazítani, azon loggia vagy garázkapu nem létesíthető.

- (5) Az önálló útkapcsolattal nem rendelkező, belterületi ingatlanok nem építhetők be, de rendezési terv módosítása nélkül a szomszédos telkekhez kapcsolhatók zöldterület vagy kert növelése céljából. Nyeles telkek nem alakítható ki.
- (6) A területet a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízcsatorna kiépítése után rákötni kötelező. A szennyvízhálózat megépítéséig a szennyvíz gyűjtése zárt közműpótló berendezésekbe (zárt, vízzáróan szigetelt medencébe) történhet. A lakótelken meglévő vagy elhelyezhető állattartó épületeknél zárt trágyalégyűjtő (zárt, vízzáróan szigetelt) aknák létesítése kötelező, s a trágya elhelyezése tárolóba, vagy mezőgazdasági földterületre való terítéssel történhet.

(7) Az építési hely meghatározása:

- a) előkert: meglévő beépítésnél kialakult (két szomszédos beépítéshez igazodjon), új telek- alakításánál és terület beépítésénél 5,0 méter,
- b) oldalkert: min. 5,0 méter, a kialakult legalább 10 méter széles, oldalhatáron álló beépítettségű telkeknél az oldalkert felé a tűztávolság 4,0 méterig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával,
- c) hátsókert: min. 6,0 méter, illetve nagyobb mélységű telkeknél a telek beépíthető része a telek homlokvonalától mért 80 méteres sáv utáni telekterületek.

- (8) Lakótelken állattartó épületek az utcai telekhatártól számított 20 méteren túl építhetők; engedélyezésénél a vonatkozó önkormányzati rendeletet is figyelembe kell venni.
- (9) A lakótelkekhez tartozó kertek a kertgazdálkodás körébe tartoznak, azokon növényházak és az OTÉK 1.sz. melléklet 54. Pontjában felsoroltak létesíthetők a d., j., k., l. pontok kivételével.

(10) Az építési használat felső határai:

- a) legkisebb zöldfelület: 40 %
- b) legnagyobb építménymagasság: 5,0 méter, az utcai homlokzatmagasság a kialakult utcaképhez igazodjon;
- c) legnagyobb beépítettség: 30%.

(11) Az egyes építési övezetek határértékei és jellemzői:

Építési övezet	Beépítési mód	
	Max. építmény-magasság (m)	Max. beépítési % Min. telekterület (m ²)
Lf-1	O	30 %
	5,0	1200
Lf-2	O	30 %
	5,0	900

O - OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS

K - KIALAKULT TELEKMÉRET

- (12) Az épületek tetőhajlásszöge kialakult, illetve 35-45°-osra kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, homlokzatszinezés, lábazat, stb.) kell

alkalmazni. A tetőfedő anyag égetett cserép, betoncserép vagy jellegében azonos egyéb fedés lehet. Az I - IV tűzállósági fokozatba tartozó épületeknél nem alkalmazható a „könnyen éghető” „fokozott tűzterjedésű” (pl. bitumenes hullámlemez) tetőfedő anyag.

Gazdasági terület:

6.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Kivétel, hogy az előkertben portaépület elhelyezhető. A területen kerítés létesíthető.
- (2) A település területén
 - kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
 - ipari egyéb terület (Gip) kerül kialakításra.
- (3) A területeket a szennyvízhálózat kiépítéséig legalább részleges közművesítéssel kell ellátni és a szennyvizet zárt tárolóba vezetni. A megépülő szennyvízcsatornára kötelező rákötni. Annak megtörténteig vagy a rákötés ellehetetlenülése esetén a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kísérletisményt kell létesíteni.
- (4) A gazdasági területeken a tevékenység végzése, megváltoztatása vagy új engedélyezése során a felszíni szennyeződésre érzékeny területre vonatkozó szabályokat ki kell elégíteni
- (5) Az épületeket magas tetősre kell tervezni, egy épülettömegben belül azonos felületképzést (tetőfedő anyag, lábazat, stb.) kell alkalmazni.
- (6) A létesítmények parkoló szükségletét az OTÉK 42.§- és 4/b. sz. melléklete szerinti mértékben a saját telken belül kell biztosítani.

Kereskedelmi szolgáltató terület

7. §.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: Gksz.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK 19.§. (2) bekezdésben jelölt – nem jelentős zavaró hatású – épületek építhetők. Állattartó épületek az állattartó rendeletben szabályozott keretek között helyezhetők el.
- (3) A területen min. 25 m széles és min. 40 m mélységű és min. 2000 m²-es területű területek alakíthatók ki.
- (4) A beépítési mód: oldalhatáron álló vagy szabadon álló lehet a tűzrendészeti és épülettávolsági előírások betartásával.
- (5) Az építési használat felső határai:
 - a) legkisebb zöldfelület: 25 %
 - b) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Technológiai okok miatt ennél nagyobb mértéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl. víztorony, stb.)

c) legnagyobb beépíthetőség: 40 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 40 %-ot.

Ipari egyéb terület

8. §.

- (1) A szabályozási terven a terület jele: Gip
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen elsősorban állattartási tevékenységhez tartozó a működéshez szükséges – nem jelentős zavaró hatású - építmények raktárak, tárolók, szolgálati lakás, iroda, víztorony, siló, stb. helyezhetők el. A nem szabályozott kérdésekben az OTÉK 20. §. és a helyi állattartási rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (3) A legkisebb kialakítható telekméret 3000 m². A beépítési mód szabadon álló. A beépíthetőség mértéke max. 40 %. Ha a meglévő terület megosztásra kerül, telekalakítás során kialakuló területek beépítettsége a meglévő beépíthetőséget figyelembe véve sem haladhatja meg a 40 %-ot.
- (4) Az építési használat felső határai:
 - a) legkisebb zöldfelület: 40 %
 - b) legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Technológiai okokból ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: siló, víztorony, stb.)
- (5) Állattartás esetén a lakóterület felé eső telekhatárok mentén beültetési kötelezettséget kell előírni.

Különleges terület

9.§.

- (1) A különleges terület elsősorban a rajtuk elhelyezkedő helyhez kötött építmények különlegessége miatt került kialakításra.
- (2) A település területén a működő és a lezárt temető (Kt) tartozik e kategóriába.
- (3) A temető területén belül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények (ravatalozó, és a parkolók helyezhetők el. Legnagyobb építménymagasság: általában 4,5 m. Technológiai okok miatt ennél nagyobb értéket is megállapíthat az építésügyi hatóság (pl: harangtorony, kálvária, stb.). Beépítettség a 3%-ot nem haladhatja meg.
- (4) A területet részleges közművesítéssel kell ellátni. A zárt szennyvíztárolót a közegészségügyi és környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell tervezni, megépíteni és működtetni a szennyvízcsatorna megépítéséig
- (5) A szabad felületeken 40% zöldfelületet kell kialakítani, ebből az épületek és a parkolók környezetében legalább 150 m²-t. A parkoló szükségletet az OTÉK 42.§. és 4/b. Sz. melléklete szerinti mértékben biztosítani.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírásai

10.§.

Ahol építményre építési engedély adható az övezeti besorolás és abban meghatározott feltételek mellett, a közcsonnára történő rákötést kell biztosítani. Amennyiben ez nem lehetséges, épület építésére, helyreállítására, felújítására, átalakítására és korszerűsítésére hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

Közlekedési és közmű területek

11.§.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a terv tartalmazza.
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26.§.-ban előírtak figyelembe vételével kell biztosítani. Ahol magánút kialakítható, azt közúthoz kell csatlakoztatni.
- (3) A közutak, vasutak, közművek védőtávolságait a vonatkozó szabványok előírásai alapján a szabályozási terv szerint kell figyelembe venni. A védőtávolságokon belüli építéssügyi hatósági ügyekben az érintett szakhatóság és üzemeltető véleményét ki kell kérni. Meghatározásában a fejlesztési elhatározások is figyelembevételre kerültek.
- (4) A közlekedési és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.

Zöldterület

12.§.

- (1) A zöldterületet a szabályozási terv jelöli. A területet más célú használatra nem szabad engedélyezni. Karbantartásáról gondoskodni kell.
- (2) Zöldterületet az OTÉK 27.§. szerint lehet kialakítani, melyen a (4) bekezdés a) pontjában felsoroltak helyezhetők el.

Erdőterületek

13.§.

- (1) A település igazgatási területén védelmi (Ev) és gazdasági erdők (Eg) területei kerültek kijelölésre. Az Ev jelű területen belül helyezkedik el a természeti terület (Tt) és az ökológiai hálózattal lefedett terület – öko folyosó-, mely a terven megkülönböztetetten (Ev-1 jellel) van jelölve.
- (2) A meglévő vagy tervezett védelmi rendeltetésű Ev és jelű erdőterületen építeni csak a természetvédelmi hatóság – megfelelő feltételeket szabó - hozzájárulásával

természetvédelmi, erdő- és vadgazdálkodási, közjóléti célból, valamint közlekedési és közmű létesítmények elhelyezése céljából szabad.

- (3) A 10 ha-nál nagyobb gazdasági erdők (Eg) területén közlekedési és közmű létesítmények, az erdő üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó építmények, vadászházak és vadász lesek a táji környezettel összhangban az ÁESZ egyetértésével építhetők max. 0,3 % beépítéssel.
- (4) Erdő telepítése csak a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal történhet az illetékes erdészeti hatóság engedélyével. A telepítés megtörténteig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat lehetséges.

Mezőgazdasági területek

14.§.

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területe és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági övezetek alakulnak ki:
Általános mezőgazdasági (árutermelő) övezet (Má)
Kertterület övezete (Mk)
Érzékeny területek (gyep, rét, nádas stb.) mezőgazdasági övezet (Má-0)
Ökológiai hálózattal lefedett területek (Má-1)
- (3) A területen földrészletet kialakítani (a földhivatal egyetértésével), továbbá építményeket elhelyezni, azok közművesítését megoldani az Ökr. 16-17.§. valamint az OTÉK 29.§. együttes alkalmazásával és figyelembe vételével lehet. Érzékeny mezőgazdasági (Má-0 és Má-1) területen építeni nem szabad. A földrészletek megközelítését közútról vagy gépjárművel megközelíthető magánútról biztosítani kell. A földrészleteket megközelítő utak szélessége min. 8 méter lehet, felületét csészeszelvényűre kell kialakítani, melynek egyaránt alkalmasnak kell lenni a közlekedésre és a csapadékvíz elvezetésére.
- (4) A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelméről gondoskodni kell a 49/2001 (IV.3.) Korm. rendelet betartásával. A területen elhelyezhető szennyvíz kibocsátó építményhez a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztárolót illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítményt (korszerű csatorna-közműpótló) kell építeni, állattartó telepek trágyatárolóit, műtárgyait egyedileg kell megtervezni és engedélyeztetni.
- (5) Mezőgazdasági területen az övezetek megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával lehetséges.

Általános mezőgazdasági övezetek

15.§.

- (1) Az általános mezőgazdasági övezeteket (Má) a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 3000 m² lehet.
- (3) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Elhelyezhetők köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (kivétel:

szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászhelyek. Egyedi elbírálás alapján 0,6 ha-nál nagyobb telken a terület rendeltetését szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető az OTÉK 29.§. (4) bekezdés előírásainak betartásával.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek övezete

16.§.

- (1) A kert, szőlő, gyümölcsös területek övezetét (Mk) a szabályozási terv jelöli.
- (2) Az övezetben kialakítható legkisebb földrészlet 1500 m² lehet. Beépíteni csak a (3-5) bekezdésben meghatározott feltételekkel szabad az építésre alkalmas földrészleteket.
- (3) Az Mk övezetben a beépíthető legkisebb telekszélesség 12 m lehet. Építmények elhelyezésének feltétele a villamos energia és ivóvíz ellátás biztosítása. Közművel ellátott építmény szennyvíz elhelyezése zárt közműpótló berendezésbe történhet, melynek műszaki megoldását és engedélyezési feltételeit a környezetvédelmi és vízügyi hatóság elfogadta.
- (4) Ahol a földrészlet beépíthető, a gazdasági épületek szabadon állóan helyezhetők el minimum 5 m előkerttel, 3-3 m oldalkerttel; max.4,0 m építménymagassággal, mely a legmagasabb pontjában sem lehet 6,0 méternél magasabb. A beépítettség max. 3 % lehet. Az épületek szintvonalra merőleges gerincű nyeregetetősek lehetnek, cserépfedéssel környezetbe illeszkedő anyaghasználat és felületképzés alkalmazható.
- (5) A szabályozás a felújítás, helyreállítás, átalakítás és korszerűsítés esetén is alkalmazandó.

Érzékeny területek mezőgazdasági övezete

17.§.

- (1) Az érzékeny mezőgazdasági területeket a szabályozási terv jelöli (Má-0, Má-1).
- (2) A terület rendeltetését megváltoztatni, vagy azon építkezni nem szabad. Elhelyezhetők köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (kivételek: szennyvíztisztító és komposztáló telepek), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászhelyek az érintett szakhatóságok hozzájárulásával.

Vízgazdálkodási terület

18.§.

- (1) A vízgazdálkodási (V) és a vízbeszerzési (Vkö) területeket a terv tartalmazza.
- (2) Az üzemelő vízbázis nem sérülékeny. A vízi létesítmények védelméről a 123/1997 (VIII.18.) Korm. rendelet előírásai szerint gondoskodni kell.
- (3) A területeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási közösségi építmények helyezhetők el.

- (4) A Pogányvölgyi vízfolyás partéle mentén a karbantartás részére 3-3 méter területsáv biztosítandó.
- (5) A vízvédelmi területen a vízfolyások védelme érdekében vízminőséget rontó tevékenység nem folytatható. A vizek nitrát szennyeződéssel szembeni védelemről gondoskodni kell. Az Ev-1-vel, Má-0-val és Má-1-el jelölt vízparti területek erdő, gyep, nádas művelési ága nem változtatható meg, nem építhető be, mely külterületen vízfolyásoknál min. 50-50 méter vízminőség védelmi terület a terven jelöltek szerint.

III. FEJEZET

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

19.§.

A környezet-, táj-, természet-, régészeti, műemléki és helyi védelemmel, a geológiával kapcsolatos területeket, védőtávolságokat és egyedi védettséget, szabályozást, védőtávolságokat vagy védőterületeket a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem

20.§.

- (1) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (2) A levegőtisztaság-védelem szempontjából a község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a 21/2001 (II.14.) Korm. rendeletet, továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM rendeletet légszennyezési határérték tekintetében és a 23/2001 (XI.13.) KöM. rendeletben előírtakat kibocsátási határérték tekintetében kielégíti. Szükség esetén technológiát kell módosítani.
- (3) A település szennyeződéserzékenységi besorolása: „B”. Ennek megfelelően a felszín alatti vizekbe kockázatos anyag, ilyen anyagot tartalmazó vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése tilos.
- (4) Állattartás az övezeti előírások, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások, valamint az önkormányzati rendelet szerint történhet.
- (5) Állati hullát, kommunális szemetet, szippantott szennyvizet a településen kívül kell elhelyezni hatóságilag engedélyezett helyen. A felhagyott hulladék lerakóhely rekultivációját el kell végezni.
- (6) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény telepítéséhez vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának a megváltoztatásához a környezetvédelmi szakhatóság véleményét ki kell kérni.
- (7) Veszélyes hulladék üzemek és szolgáltató létesítmények területén átmenetileg jelleggel is csak a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint tárolható.
- (8) Bármely szennyvizet, trágyát termelő üzemi létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha szivárgásmentes zárt tárolóban történik a szennyvíz és a trágya, trágyalé átmeneti tárolása.

- (9) A földutak és vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell figyelemmel a 120/1999 (VIII.6.) Korm. sz. rendelet előírásaira.
- (10) A zaj és rezgésvédelmi határértékek tekintetében a 8/2002 (III.22.) KöM – EüM együttes rendeletben megjelölt határértékeket biztosítani kell a zajkibocsátó és zajtól védendő területek kijelölésénél, azokon ilyen jellegű épületek elhelyezésének vagy meglévő épület funkcióváltozásának engedélyezésénél.

Természetvédelem

21.§.

- (1) A település igazgatási területén a védendő területeket, övezeteket és a területek határait az OTÉK fogalmkörében szabályozva a településrendezési terv tartalmazza.
- (2) A természeti területek (Tt) a Pogányvölgyi vízfolyás és a Bontakeszi árok menti (Ev-1, Má-0, Má-1 jelű) területek.
- (3) A megjelölt területen a növényállomány védelméről és karbantartásáról gondoskodni kell. E területen bármilyen – a HÉSZ-ben megengedett - létesítmény elhelyezése, bontása vagy megváltoztatása a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehetséges. A megjelölt területeken a 3000 m²-t meghaladó földrésztletet sem lehet beépíteni.
- (4) Az (1)-bekezdésben meghatározott védelmi területeken beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, belterület nem bővíthető. Üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető. Vezetékek létesítése csak terepszint alatt engedélyezhető kivéve, ha terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne. Ettől eltérni a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

Helyi védelem

22.§.

- (1) Pamuk község településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékeinek védelme és megőrzése céljából az Ökr. helyi területi és egyedi védelmet rendel el, melyet az építészeti értékvédelem című alátámasztó munkarész megállapításai alapján a HÉSZ 1. sz melléklete és a szabályozási terv tüntet fel.
A helyi védett objektumok - tulajdonformájukra való tekintet nélkül - a nemzet kulturális kincsének részei, ezért megóvásuk, fenntartásuk és bemutatásuk közérdek.

- (2) E rendelet alkalmazása során:

védett épület, építmény: az 1. sz melléklet szerinti, és jelen rendelettel védetté nyilvánított, a településképe megőrzése, valamint építészeti szempontból jelentős alkotás.
A védett épület, építmény minden eredeti alkotórészét - épületszerkezeteit, díszítőelemeit - védelem illeti.

- (3) A helyi védettség alá helyezést, vagy annak megszűnését bármely természetes- vagy jogi személy kezdeményezheti a településrendezési terv tervezési szakaszát követően. A kezdeményezést ez esetben önálló értékvizsgálattal kell alátámasztani. A helyi védettségre

vonatkozó szabályozás az Ökr 1.sz. melléklet és a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható építészeti szakvélemény alapján.

- (4) A védettség megállapításával, törlésével és a nyilvántartás vezetésével kapcsolatos tennivalók a jegyző feladatai, melyeket a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítani.

A helyi védelem elrendeléséről, vagy megszüntetéséről az érdekelteket (tulajdonosok, illetve az ingatlan nyilvántartásban szereplő egyéb jogosultak), valamint az illetékes földhivatalt és építésügyi hatóságot, területi védelemnél az érdekelt közműveket, kezelőket és szolgáltatókat is értesíteni kell. A helyi védettség elrendelését, vagy megszüntetését az ingatlan nyilvántartásba is be kell jegyeztetni.

A helyi védelemről nyilvántartást kell felfektetni, és folyamatosan kell vezetni, melynek tartalmaznia kell a helyi védett objektum lényeges adatait, melynek meg kell egyeznie az építészeti értékvizsgálat megfelelő részeivel.

- (5) A helyi védelem szempontjából érintett területeken, illetve építményeken tervezett mindennemű építési tevékenység építési engedély köteles, azok is, melyek egyéb jogszabályok alapján engedély nélkül is végezhetők.

A hatósági eljárás során a szabályozási terv és az építészeti értékvédelem című alátámasztó munkarész, továbbá az Ökr. előírásait együttesen kell alkalmazni.

A helyi védett épületeken tervezett mindennemű beavatkozáshoz a fellelt állapotot rögzítő részletes felmérési terv és fotó dokumentáció készítése szükséges az engedélyezési eljáráskor. A tervezett átépítések engedélyezéséhez be kell szerezni a települési főépítész (ennek hiányában a területi tervtanács) hozzájárulását.

Helyi védett épületeken bontás (teljes, vagy részleges) csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.

Helyi védelem alól kivont épület, vagy helyi területi védelemterületén egyedileg nem védett épület lebontása esetén annak helyén csak a lebontott épület nagyságrendjében és arányaival épülő új épület építése engedélyezhető.

- (6) Védett területen a telkek megosztása és összevonása nem engedélyezhető.

Az 1.sz. mellékletben felsorolt épületeknél, építményeknél építési munkák csak a települési főépítész (ha nincs főépítész, akkor a megyei főépítész.) szakvéleménye figyelembevételével helyezhető el a következő szabályok betartásával végezhető:

- a jellegzetes épülettömeg és tetőforma, külső homlokzat, alkalmazott anyagok, azok színe és felülete, a tagozatok, a nyílásrendek és osztások megtartandók;

- az épületek bővítése az eredeti állapot jellegének megváltoztatása nélkül - a védett homlokzatok eltakarása nélkül - lehetséges, a régi épülettel összhangot kell biztosítani;

- az értékes építészeti elemek és tárgyak megmentését (indokolt esetben lebontott épület helyében épülő új épületbe való beépítését) biztosítani kell;

- a védelem alatti területen (köz- és magánterületen egyaránt), védett ingatlanokon új reklámfelület, antenna, parapettkonvektor-szellőző, klímaberendezés kültéri egysége, közmű- és közlekedési jelzések (táblák) és egyéb az eredeti építési időre nem jellemző elem;

- közműcsatlakozásokat csak föld alatt lehet elhelyezni, a meglévőket korszerűsítéskor át kell építeni.

- (7) A védett értékek karbantartása elsődlegesen a tulajdonos kötelessége, melyhez az Önkormányzat az éves költségvetésében meghatározott mértékű anyagi támogatást adhat. Amennyiben a védett épületnek a használata annak értékeit (fennmaradását) veszélyezteti, az építési hatóság a használatot - a hatályos jogszabályok keretei között - korlátozhatja, vagy megtilthatja.

- (8) A védettség tényét az ingatlanon (a védett terület jellemző pontjain) a védendő objektumhoz illő táblán a közterületről jól látható módon kell feltüntetni. A tábla elhelyezését az ingatlan tulajdonosa köteles tűzni.

Régészet

23.§.

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és környezetét az Ökr. 2. számú melléklete és a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészetileg védett területen az eddigi használattól eltérő használat, illetve minden, a talaj megbolygatásával járó munkavégzéshez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) hatósági, ill. szakhatósági engedélye szükséges. munkavégzéshez a KÖH hatósági, ill. szakhatósági engedélye szükséges. A földmunkákkal járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a KÖH által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. Ha erre nincs mód, a beruházással veszélyeztetett lelőhelyeket előzetesen fel kell tájni. A továbbiakban a 2001. Évi LXIV. törvény 22-23.§. alapján kell eljárni.
- (3) A régészeti érdekű területeken a művelési ág megváltoztatásához, ill. bármilyen talajbolygatással, földmunkával járó munkálatok esetében ki kell kérni a KÖH véleményét.
- (4) Ha a község igazgatási területén bárhol - az építés vagy művelés kapcsán - újabb régészeti emlék kerül elő a további építést, művelést azonnal fel kell függeszteni, és a helyszínen a lelet megóvása mellett értesíteni kell a (kör)jegyzőt aki a Múzeum (Sm-i Múzeumok Igazgatósága) és a KÖH szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A múzeum 24 órán belül köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról, ha szükséges haladéktalanul meg kell kezdeni a mentő feltárást. Nagy felületeket érintő beruházások előtt a KÖH hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

IV. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.

Építésjogi követelmények

24.§.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendezettségét vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :
- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

Építési tilalmak és korlátozások

25. §.

- (1) Az építési tilalmakat a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Építési tilalom és korlátozás elrendelésére a mély fekvésű területeken történik, mely területek önálló földrészletként vannak bejegyezve, de használatuk szerint a velük szembe lévő vagy érintkező lakótelekhez tartozó házi kertek.
- (3) Az építési tilalmi területeken építési munkák nem végezhetők. A bővítési, átalakítási értéknövelő beruházásokra az engedélyezési eljárás során kártalanítás nélküli bontási kötelezettséget elő kell írni.

Lakó és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés

26. §.

- (1) Lakó és kiszolgáló út létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében út céljára az építésügyi hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti.
- (2) Az érdekeltek kérelmére indított telekalakítási eljárásban vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Ha a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan lakó és kiszolgáló út céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Településrendezési kötelezések

27. §.

- (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 írhat elő. Beültetési kötelezettséget kell előírni gazdasági (Gip) területen a lakóterület felőli telekhatárok mentén a saját telken belül 20 méteres sávban.
- (4) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

V. FEJEZET

Záró rendelkezések.

28.§.

Az OTÉK követelményeinél megengedőbb követelmények alkalmazásához a területi főépítész 113-4/2004. számú szakvéleményében hozzájárult, eltérést engedélyezett az alábbi konkrét előírások esetében:

- a.) A HÉSZ 5.§.(3) bekezdésében foglaltak alkalmazásához az OTÉK 35.§.(1) bekezdésében foglalt, az oldalkert beépíthetőségére vonatkozó követelmény alkalmazása helyett.
- b.) A HÉSZ 5.§.(7) b.) pontjában foglaltak alkalmazásához az OTÉK 35.§. (3) b.) pontjában, valamint az OTÉK 26.§.(2) bekezdésében előírt követelmények helyett az oldalkert legkisebb szélessége, illetve az építmények közötti legkisebb telepítési távolság tekintetében.

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 építető - külön jogszabályi előírás alapján - aki építéshez, vagy bontáshoz kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Pamuk község Önkormányzatának 4/1996.(III.28.) sz. rendelete hatályát veszti.
- (4) E rendelet 2004. szeptember 1-én lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell. A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Pamuk, 2004. július 23.


Móhr Mihály
polgármester




Vincze Rita
köjegyző

A rendelet kihirdetve:
2004. július 26.



PAMUK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ

5/ 2004. (VII.26.) számú rendeletéhez

1. sz melléklet

Helyi védelem alá helyezett épületek, építmények

he 1

Kúria	Ady Endre u.	hrsz: 115 - 116
Kúria és gazdasági épület	Ady Endre u.	hrsz: 143
Vasútállomás		hrsz: 211 / 2

he 2

Római katolikus templom	Petőfi Sándor utca	hrsz: 33 / 1
-------------------------	--------------------	--------------

he 3

I. világháborús emléktábla a templom falán	Petőfi Sándor u.	hrsz: 33 / 1
Kőkereszt a templommal szemben	Petőfi Sándor u.	hrsz: 02
Kőkereszt Mária szoborral – torzó	Kossuth Lajos u.	hrsz: 162
Kőkereszt Mária szoborral	Petőfi Sándor u.	hrsz: 17
Kőkereszt az országút mellett		hrsz: 078 / 1

PAMUK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ

5/ 2004. (VII.26) számú rendeletéhez

2. sz melléklet

Régészeti területek

régészetiileg védett területek

A település közigazgatási határain belül külön rendeletben régészetiileg védetté nyilvánított lelőhely nem található.

nyilvántartott régészeti lelőhely és környezete

- 1.) 07/hrsza térképen jelöltek szerint
- 2.) 059 hrsz, - mely a belterületi térképen (tévesen) 107 hrsz
- 3.) 097/3 hrsz nyugati fele, 093/4 hrsz északnyugati sarka
- 4.) 057 hrsz keleti részén
- 5.) 088 hrsz jelölt részei és 089 hrsz
- 6.) 083 hrsz északi része, 084/1 hrsz nyugati oldala
- 7.) 0109 hrsz déli része, 0110 hrsz
- 8.) 0111hrsza
- 9.) 079, 080 hrsza
- 10.) 077/1hrsza térképen jelölt része, 078/3 hrsza

régészeti érdekű terület

05 hrsz térképen jelölt része, 054/1, 098/3 hrsz.

211-217 és 269-279 hrsz térképen jelölt része

Mutzi-puszta területe (neolitik, rézkori és bronzkori telep), a Mutzi-pusztától nyugatra fekvő dombvonulat (Árpád-kori falu) és az attól északra fekvő terület (neolitik és bronzkori telep).