Hásságy Község Önkormányzata Képviselő-testületének
3/2004.(III.10.) rendelete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

Hásságy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. 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 8/2002 JSZ-u 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. A sajátos jogintézményekre, valamint a helyi védelemre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv módosítása nélkül is módosítani lehet önkormányzati rendelettel. A helyi védelemre vonatkozó módosítást építészeti dokumentáció alapján, és a területi főépítész szakvéleményének beszerzése mellett lehet előterjeszteni.

(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 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. Közhasználatú építmény esetén a parkolási igény kielégítésére közterület is figyelembe vehető.

(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 Ellend patak környékén történő beépítések esetén a talajvíz viszonyokat figyelembe kell venni. A 2 m-nél magasabb nyitott kőzet falak esetén az építmények kialakításának feltételeit geotechnikai és mérnökgeológiai vizsgálattal kell meghatározni.

(10)Terepszint alatti építmények a közterületet, idegen telket és meglévő épületek határterületét nem veszélyeztethetik A pincékkel érintett területeken az építési engedélytervnek tartalmaznia kell a meglévő állapotokat.

(11) 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.

(12) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység engedélyezési eljárásaiban a vonatkozó törvény * előírása alapján a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

(13) A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) kell beszerezni.

(14) A termőföld minőségvédelmére vonatkozó előírásokat be kell tartani jelenleg az 1994 évi LV. tv- alapján és a 62-69 valamint 70 §-ban rögzített esetekben a Növény és Talajvédelmi Szolgálatot az engedélyezési eljárásba be kell vonni.

(15) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.

---

*1994. évi LV. tv. 3.§. e./

(16) 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.

(17) A település igazgatási területén az erdőterületeken történő bármilyen igénybevétel vagy tevékenységhez az Erdészeti Szolgálat előzetes engedélye szükséges.

(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:

- Falusias lakóterület (Lf)

(3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv és a jelen szabályzat tartalmazza.

(4) A kialakult (K) beépítésnél a meglévő telekméretet és beépítettséget, építmény magasságot, beépítési módot adottságnak kell tekinteni, az előírások azonban bővítés esetén nem léphetők túl.

(5) A kialakult, keskeny oldalhatárosan beépített telkeknél az oldalkert felé a tűztávolság 4,0 m-ig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával. A történetileg kialakult 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredetit meg nem haladó építmény magassággal, és épületszélességgel épülő, „D-E” tűzveszélyességi osztályba sorolható bővítmények, illetve új épületek esetén a kialakult telepítési távolságok tarthatók, de az alkalmazható szerkezeti elemek meghatározása az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.

(6)A területeket részleges közművesítéssel kell ellátni, a szennyvízhálózat kiépítéséig a szennyvíz gyűjtése zárt szennyvíztározókba történhet.

Falusias lakóterület.
4. §

(1) A falusias lakóterületen (Lf), az Lf1-Lf4 jelű övezeteken legfeljebb kétlakásos lakóépület és az OTÉK 14.§ (2) bekezdésben felsoroltak helyezhetők el a 8. pontban foglaltak kivételével, az alábbi beépítési előírások szerint :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lf1	OK	4,5*	30	900	K	K
Lf2	O	5,5	30	900	18	50
Lf3	OK	4.5*	30	700	K	K
Lf4	O	5,5	30	700	18	35

* A kialakult utcaképhez igazodóan

(2) A kialakult (K) beépítés esetén a hagyományőrző tömegű szomszédos épületekhez igazodó, legfeljebb 7,5 m széles „fésűs” elrendezési épület helyezhető el az alábbiak figyelembe vételével :

- Széles telkeken új „hajlított ház” is építhető a szélességi és magassági méret tartásával
- A tető hajlásszöge 40-50 fok között választható a közvetlen környezet és a helyi sajátosságok figyelembe vételével
- A tetőtér oromfala loggiával nem nyitható
- Utcai homlokzaton garázs nem nyitható meg
- Az épületek héjalása égetett cserépszínben történhet
- A területen hagyományos, a gazdasági épületek oldalhatárra merőleges keresztcsűrös telepítése, valamint a fésűs beépítésű lakóházakkal szemben lévő telekhatáron álló nyári konyhák „górék” ólak elhelyezése

Az illeszkedés igazolására az ép. engedély tervben a szomszédos épületeket is ábrázolni kell.

Ezen beépítési formációk megőrzése a falú építési karakterének továbbélését jelenti, és lehetőséget ad a keskeny lakóépületek hasonló tömegű és helyi bővítésére az építési hely ennek megfelelő meghatározásával.

- A vonzó községkép megtartása és kialakítása miatt is elő kell segíteni az épületeket összefogó, ezzel térfalat alkotó tömör falazott kerítések helyreállítását, visszaépítését.
- A telkek beépítési mélysége az utca vonaltól 70-en zárul, és a beépítési százalék e területre korlátozódik a szabályozási terven LF1/1-el jelölt építési övezetek esetében

(3)A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,6, a legkisebb zöldfelület a telekterület 40 %

(4) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak szerint építhetők.

Vegyes terület
5.§.

(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)

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

Településközpont vegyes terület
6.§.

(1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség : 2,0

(3) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A szabályozási terven Vt1 jelű övezet jelölt, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv tartalmazza.

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

(5) A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK 16.§ (2) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el a 7. pontban foglaltak kivételével.

Gazdasági terület.
7.§.

(1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények és mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A tervezési területeken :

- Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

kialakítására kerülhet sor.

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

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek
8.§.

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket (Gksz) a szabályozási terv tünteti fel. A település területén Gksz1-Gksz2 övezetek szabályozottak az alábbi előírások szerint :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Gksz1	SZK	6,0	40	2000	K	K
Gksz2	SZ	6,0	35	1500	30	50

(2) A területen az OTÉK 19.§-nak (2) és (3) bek felsorolt építmények helyezhetők el.

(3)A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0, legkisebb zöldfelület a telekterület 40 %-a

Különleges területek
9.§.

(1) A különleges területek közé a község területén a temető (Kt) és a sportterület (Ksp) 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.

(4)A sportterület és a temető szabad területeit fásítani kell.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
Közlekedési és közmű területek
10.§.

(1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu - közutak,)

(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, és közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások alapján kell figyelembe venni.

(4) Az utak, védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeletetők szakvéleményét ki kell kérni.

(5)A közlekedési területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. 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, erdő területén, kertterületén (Mk), valamint országos és helyi védelem alatt álló területen és annak környezetében új hírközlési adótorony nem létesíthető.

Zöldterületek.
11.§.

(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
12.§.

(1) A tervezési területeken védőerdők (Ev), és gazdasági erdők (Eg) területei kerültek kijelölésre.

(2) A védőerdő területeken (Ev) épület nem helyezhető el.

(3) A gazdasági erdő területeken (Eg) az erdőgazdálkodással és vadásztatással kapcsolatos építmények helyezhetők el minimum 3000 m2-es erdőterületeken annak minimum 3 %-os beépítésével szabadon állóan, maximum 6,0 m-es építmény magassággal.

Mezőgazdasági területek
13. §.

(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 jogszabály, jelenleg : a 36/2002 (III.7.) Korm. rend. 8.§. előírás 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 36/2002.(III.7.) Korm. rendelettel módosított OTÉK 8.§-nak (5), (6), (7), és (8) bekezdései szerinti birtokközpont kialakítására vonatkozó előírásait is figyelembe kell venni.

Általános mezőgazdasági területek
14.§.

(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 5,0 m-es maximális építmény magassággal.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek.
15.§.

(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, gyep, szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 4,0 m-es maximális építmény magassággal gazdasági épület és azzal egybeépített terepszint alatti pince helyezhető el.
- A szőlőhegyen a kialakult épület elhelyezési módhoz igazodva kell a szimetrikus 40-45 fokos hajlásszögű égetett cseréppel fedett nyeregtetős présházak, legfeljebb 6 m széles hosszanti tömegét elhelyezni, hagyományos anyaghasználattal és nyílászárókkal, simított meszelt felületekkel.
- A tetőtér használata esetén loggiás megnyitás nem létesíthető, csak arányos méretű ablak építhető be az oromfalba.

(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.
16.§.

(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 tavak 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, vízelvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

(5) A hullámterek, parti sávok, vízjárta területek használatáról, valamint a vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartásáról a vonatkozó korányrendeletek alapján kell gondoskodni.

III. FEJEZET
Környezet-, táj-, természet-, műemléki és helyi védelem.
17.§.

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

Környezetvédelem
18.§.

(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 jogszabályok, jelenleg : 21/2001.(II.14.) Korm. rend. a 14/2001. (V.09.) KöM-EüM-KM, a 23/2001.(XI.13.) KöM és a 10/2001.(VI.9.)KöM rendeletek írják elő. A gazdasági tevékenységnél a 21/2001. (II.14.) Korm. rend. 2. számú melléklet szerinti védőtávolságokat kell betartani.

(4) Állati hullát más település területén kijelölt helyre hatósági engedéllyel kiépítésre kerülő dögkútba kell elszállítani., illetve a rendezési terven jelölt dögkútba kell elhelyezni, amelyet a jogszabályoknak megfelelően felül kell vizsgálni és üzemeltetésére intézkedési programot kell kidolgozni. Az elhelyezésnél a vonatkozó jogszabályt, jelenleg : a 71/2003. (VI.27. számú FVM rendelet előírásait figyelembe kell venni.

(5) A kommunális szemét a központilag kijelölt és kiépített hulladéktároló 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 49/2001 sz. Korm. rend. jelenleg erre vonatkozó előírásait is figyelembe kell venni.

(9)A szippantott szennyvizek csak a vonatkozó jogszabály , jelenleg 213/2001. (XI.14) Korm r. alapján működési engedéllyel rendelkező szennyvízürítő helyre szállíthatók.

(10)A település szennyeződés érzékenységi besorolása „C" fokozatú, kevésbé érzékeny területnek minősül.

---

(11) A zaj és rezgésvédelemi előírásokat a szabályozási terv területi és övezeti kijelölésének megfelelően kell alkalmazni a vonatkozó rendeletek, jelenleg a 12/1983.(V.12.) Mt rendelet és a 8/2002 (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet alapján.

Kulturális örökség védelme.
19.§

(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, jelenleg a 2001. évi LXIV: tv. és kapcsolódó rendeletek 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 Hivatalt.

(2)a. A tervezési területeken lévő országosan védett épületet és területet (M) és a helyi védett építményeket (H) a szabályozási terv tünteti fel és Az 1. számú mellékletben felsorolt építményeket az önkormányzat helyi védelembe részesíti.
b. Az országos védelemre tett javaslatról szóló döntés megszületéséig az építményeket helyi védelem alatt állónak kell tekinteni.

(3) a. Az országosan védett épület és területe esetében 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 melléklethez csatolt vizsgálati lapokon feltüntetett részletére (pl. tömegére) vonatkozik.

(5) A helyi építészeti értékekkel rendelkező építmények felújításáras, 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 szervetlenül 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.

IV.FEJEZET
Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere. Építésjogi követelmények

20.§.

(1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen történő építések.

(2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését 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 telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés
21.§.

(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
22.§

(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
23.§.

(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 irt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

V. FEJEZET
Záró rendelkezések.
24.§

(1) Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételhető pénzbírsággal sújtható.

(2) Építési birsággal 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 napját követő 30 napon túl lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

Wilhelm Fülöp sk.
polgármester

Dr. Mórocz Éva sk.
körjegyző

Kihirdetve: Hásság, 2004. márc.10.

Dr. Mórocz Éva
körjegyző

1. számú melléklet.

Műemlék és helyi védett épületek listája.

Műemlék épületek :

R-k. templom Kossuth tér 19. HRSZ : 23, 22/1

Műemléki környezet : 58/1, 58/2, 59, 60, 62, 20, 22/2 24/1, 24/2, 26, 44/2

Helyi védett épületek :

Sorsz	Cím	Megnevezés	Hrsz.	Javasolt védelem
1	Kossuth L. u. 4.	Lakóház	6	H_2
2	Kossuth L. u. 5.	Lakóház	7	H_2
3	Kossuth L. u. 8.	Lakóház, Gazdasági épület	10	H_1
4	Kossuth L. u. 9.	Gazdasági épület	11	H_2
5	Kossuth L. u. 10.	Gazdasági épület	12	H_2
6	Kossuth L. u. 11.	Gazdasági épület	13	H_2
7	Kossuth L. u. 12.	Gazdasági épület	14	H_2
8	Kossuth L. u. 13.	Lakóház, Gazdasági épület	15	H_2
9	Kossuth L. u. 16.	Lakóház	18	H_1
10	Kossuth L. u. 24.	Gazdasági épület	29/2	H_2
11	Kossuth L. u. 26.	Lakóház, Gazdasági épület	31	H_1
12	Kossuth L. u. 28.	Lakóház	33	H_2
13	Kossuth L. u. 29.	Lakóház	34	H_2
14	Kossuth L. u. 39.	Lakóház, Gazdasági épület	51	H_1
15	Kossuth L. u. 42.	Lakóház	58/2	H_1
16	Kossuth L. u. 47.	Lakóház, Gazdasági épület	63	H_1
17	Kossuth L. u. 50.	Lakóház, Gazdasági épület	67	H_2
18	Kossuth L. u. 51.	Gazdasági épület	68	H_2
19	Kossuth L. u. 55.	Gazdasági épület	73	H_2
20	Petőfi S. u. 1.	Lakóház, Gazdasági épület	75	H_2
21	Petőfi S. u. 2.	Lakóház, Gazdasági épület	82	H_2
22	Petőfi S. u. 5.	Lakóház, Gazdasági épület	86	H_1
23	Petőfi S. u. 6.	Lakóház, Gazdasági épület	87	H_1
25	Petőfi S. u. 21.	Gazdasági épület	113	H_2
26	Petőfi S. u. 22.	Lakóház, Gazdasági épület	114	H_2
27	Petőfi S. u. 23.	Lakóház, Gazdasági épület	115	H_2
28	Petőfi S. u. 25.	Lakóház, Gazdasági épület	125	H_2
29	Petőfi S. u. 26.	Lakóház	126	H_2
30	Petőfi S. u. 27.	Lakóház	127	H_2
31	Petőfi S. u. 28.	Lakóház, Gazdasági épület	128	H_2
32	Petőfi S. u. 29.	Lakóház	129	H_2
33	Petőfi S. u. 31.	Lakóház, Gazdasági épület	131/1	H_1
34	Petőfi S. u. 33.	Lakóház	133	H_2
35	Petőfi S. u. 34.	Gazdasági épület	134	H_2

Sorsz	**Cím**	**Megnevezés**	**Hrsz.**	**Javasolt védelem**
36	Petőfi S. u. 38.	Lakóház, Gazdasági épület	142	H_1
37	Petőfi S. u. 40.	Lakóház, Gazdasági épület	144	H_1
38	Petőfi S.u. 41	Lakóház	178	H_1
39	Petőfi S. u. 45.	Lakóház	175	H_2
40	Petőfi S. u. 69.	Lakóház	162	H_2
41	Ady E. u. 2.	Lakóház	172	H_2
42	Ady E. u. 6.	Lakóház, Gazdasági épület	168	H_2
43	Ady E. u. 9.	Lakóház, Gazdasági épület	141	H_2
44	Ady E. u. 10.	Lakóház, Gazdasági épület	137	H_2
45	Ady E. u. 15.	Lakóház	119	H_2
46	Ady E. u. 16.	Lakóház	118	H_1
47	Külterületi út	Kápolna	050	M
48	Külterületi út	Feszület	050	M
49	Külterületi út	Kápolna	1154/2	H_1
50	Külterületi út	Feszület	1154/2	H_1
51	Külterület (Zártkert)	Présház	1230	H_1
52	Külterület (Zártkert)	Présház	1128	H_2
53	Külterület (Zártkert)	Présház	1256/1	H_2
54	Külterület (Zártkert)	Présház	1291/2	H_1
55	Kossuth L.u.	Képoszlop	22/2	M

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 növő gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
- 3 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
- 3 méternél magasabbra növő 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 növő bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
- 2 m-nél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
- 2 m-nél magasabbra növő 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 növő gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).