

BÁR Község Önkormányzata Képviselő-testületének
3 / 2005. (IV.01.) rendelete
a helyi építési szabályzatról

(Egységes szerkezetbe foglalva a 9/2007.(VI.29.) számú és 6/2009.(V.01.) számú önkormányzati rendeletekkel.)

Bár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990 évi LXV. Törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – a település közigazgatási területének felhasználásával, az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan – az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A rendelet hatálya

1.§

- 1) A rendelet hatálya Bár teljes közigazgatási területére kiterjed.
- 2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket és területet alakítani, épületet, építményt, építményrészt tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni, vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek (V-1 jelű 1:10.000 méretarányú, és V-2 és V-3 jelű 1:2000 méretarányú tervlapok) együttes alkalmazásával szabad. A rendeletben nem szabályozott esetekben a 36/2002. (III.7.) Kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozás elemei

2.§

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz.
- (2) Kötelezőnek kell tekinteni, és meg kell tartani:
 - a) a közigazgatási és belterületi határvonalat,
 - b) a beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határát,
 - c) az egyes területek felhasználási módját
 - d) a szabályozási vonalat és szabályozási szélességet,
 - e) az övezeti besorolást, lehatárolást és az övezeti előírásokat, szabályozást
 - f) a védőterületeket
 - g) az építési helyet
 - h) a kötelező építési vonalat
- (3) A kötelező elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv módosításával történhet.
- (4) A szabályozási terven jelölt irányadó szabályozási elemek a következők:
 - a) irányadó telekhatár
 - b) irányadó szabályozási vonal (az elkerülő út helye)
- (5) Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhető.

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- (6) Jelen rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervek módosítása nélkül változtatható szabályozási elemek:
- A helyi védettségű épületek törlése, vagy újabbak védetté nyilvánítása önálló önkormányzati rendelettel történhet az Önkormányzati Főépítész, ennek hiányában a megyei főépítészől megkért szakvélemény alapján.
 - A sajátos jogintézmények törlése, vagy újabbak bevezetése -csak a jelen terv végrehajtása érdekében- önálló önkormányzati rendelettel történhet.
 - A védőterület határa, ha magasabb jogszabály módosítja az egyes területekre vonatkozó védőterületek kiterjedését.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

3.§

- (1) A Képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét bővíti, és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja:
- helyi védettségű építményen végzett bármilyen felújítási és korszerűsítési munka, ha az a teherhordó szerkezetet illetve a homlokzati megjelenést bármilyen módon befolyásolja.
 - helyi védettségű építményen közterületről látható helyen bármilyen reklám, hirdetés elhelyezése
 - a tömbbelsőkből elhelyezkedő, 3 m-nél magasabb löszfalak felületrendezése, peremvonalaik végleges módosítása.
- (2) Telekalakítási terv készítésére kötelezett területen a telekalakítási engedélyhez a beépítést, az építési helyeket és az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési terv is készítendő. A terveket csak településtervező irányításával lehet elkészíteni.
- (3) A település területén távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) elhelyezése csak a külterületen, természeti értéket (gyepek, rétek, legelők) nem képviselő földrészleten, a vonatkozó szabványok előírásai szerint történhet.
- (4) Aktív mozgásos (omlásos, csúszásos, rogyásos) területeken építési tevékenység nem végezhető, építési engedély az érintett és a közvetlenül veszélyeztetett (szomszédos) ingatlanokra nem adható ki.

4.§

- (1) Az építési engedélykérelmekhez a 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet szerinti tartalmi követelményeken túlmenően a következő munkarészeket kell csatolni:
- Műemléki környezetben, vagy helyileg védett épülettel szomszédos telken tervezett épület és kerítés utcaképi illeszkedését a két szomszédos épület illetve kerítés ábrázolásával, vagy fotómontázzsal kell igazolni
 - Hírközlési magas-létesítmény (adótorony) elhelyezésének engedélyezési kérelméhez a tájba-illeszthetőség igazolására tájrendezési szakági alátámasztó munkarész csatolandó (szakhatóság a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága)
 - A tervezett és a kialakult épített környezet állagának megőrzése és tartós védelme érdekében a felszíni vizek rendezett (erózió és akadálymentes) elvezetésének megoldását, valamint az építési hely közvetlen környezetének pince- és üregviszonyainak értékelését bemutató munkarész minden új építmény létesítése esetén csatolandó
 - A település csúszásveszélyes területen fekszik, ezért teljes területén ajánlott, de a kijelölt, talajmozgásra érzékeny terület által érintett ingatlanok esetében kötelező geotechnikai és mérnökgeológiai szakvélemény készítése. Ezen túlmenően minden esetben geotechnikai és mérnökgeológiai szakvéleményt kell mellékelni, ha az új építmény 4 m-nél magasabb nyitott partfallal közvetlenül érintkezik

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- e) A bontási engedélykérelemhez mellékelni kell a statikai és geotechnikai szakértői véleményt, ha az elbontandó építmény
- teljes frontfelülete (hátsó traktusa) 4 m-es, vagy annál magasabb löszfallal közvetlenül érintkezik,
 - szerkezetiileg közvetlenül kapcsolódik a löszfalhoz (tetőszerkezettel, harántfalakkal)
 - a löszfal tömegébe vezető pincebejárót is magába foglal.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően helyi védettségű terület és/vagy építmény esetében az építési hatóság a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 12. és 17. § előírásain túlmenően elrendelheti
- a) az építmény építéstörténeti kutatását,
 - b) az Önkormányzati főépítész, ennek hiányában a Megyei Főépítész eseti véleményének megkérését, illetve a Területi Tervtanács állásfoglalását,
 - c) folyamatban lévő engedélyezési eljárás keretében az építményen még meglévő, az eredeti homlokzati tagozatok, részletek és az eredeti arányú nyílászárók visszaállítását,
- (3) Falusias lakóterületen a már kialakult, 14 m-nél keskenyebb építési telken az OTÉK 36.§ (2) szerinti legkisebb távolság a kialakult mértékig - 4 méterig - csökkenthető, de ennek meghatározására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot (Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság, Mohács) be kell vonni.
- (4) Gazdasági és általános mezőgazdasági területen technológiai jellegű építmények elhelyezési igénye esetén az építésügyi hatóság az övezeti előírásokban megengedett építménymagasságtól eltérő mértéket is megállapíthat technológiai és műszaki indoklás alapján. Az indokoltságot szintén az építési hatóság állapítja meg.
- (5) A műemléki környezetben lévő építmények építési hatósági ügyeibe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szakhatóságként be kell vonni.
- (6) Régészeti területen történő bármely építési hatósági ügybe, a 30 cm-t meghaladó talajbolygatással járó tevékenységhez, az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz az engedélyezési eljárásba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményező szakhatóságként be kell vonni.
- (7) Termőföldön történő beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 70.§-a értelmében a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását be kell kérni.
- (8) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-dunántúli Területi Hivatalát az engedélyezési eljárásba be kell vonni:
- a) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén,
 - b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - c) 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű épületeknél
 - d) a meredek, csúszás- vagy omlásveszélyes területek beépítésénél
 - e) azon esetekben, amikor a lakosság, az Önkormányzat vagy a tervező kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.
- (9) Erdőterületen lévő építmények építési hatósági ügyeibe az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatóságát véleményező szakhatóságként be kell vonni.
- (10) A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 46.§ (1) bekezdése alapján a termőföld más célú hasznosításához a területileg illetékes Földhivatal engedélye szükséges.
- (11) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, vízrendezés, egyéb építés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. E tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (12) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés, vagy közműpótló berendezések hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak ezek meglétével és engedélyével együtt adható ki.

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

Az építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5.§

- (1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak (lásd: 1997. évi LXXVIII tv. 6. § 1/b. bekezdése)
- (2) Az építési övezeti, övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek abban az esetben bővíthetők, ha:
 - a) nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
 - b) vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
 - c) függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építménymagasság növelését, továbbá az építménymagasság növelése nem korlátozza a szomszédos telkek építési lehetőségeit
 - d) a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.
- (3) A szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében az építés akkor is engedélyezhető, ha:
 - a) a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul
 - b) a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét, az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
- (5) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (6) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- (7) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét kell vizsgálni.
- (8) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek használatához az *OTÉK 42.§-ában és 4. mellékletében* meghatározott számú járműtárolót, parkolót, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet saját telken belül kell biztosítani

II. Fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

6.§

- (1) Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a község igazgatási területét beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel:
 - a) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,
 - b) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,
 - c) az építési övezeteket és az övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- (2) Bár Község igazgatási területének beépítésre szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákba sorolhatók:
- | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|---------|
| a) lakóterület | - falusias lakóterület | (Lf) |
| b) üdülőterület | - hétvégi házas terület | (Üh) |
| c) gazdasági terület | - kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| | - ipari terület | (Gip) |
| d) különleges terület | - sportterület | (Kü-SP) |
| | - pincesorok területe | (Kü-PI) |
| | - temető területe | (Kü-TE) |
| | - kastélypark | (Kü-KP) |
- (3) Bár Község igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:
- | | |
|--------------------------------|-----------|
| a) közlekedési és közműterület | (Köu, Kö) |
| b) zöldterület | (Z) |
| c) erdőterület | (E) |
| d) mezőgazdasági terület | (M) |
| e) vízgazdálkodási terület | (VT) |
- (5) A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a V-1 (külterületi), valamint a V-2 jelű (belterületi) szabályozási tervek mutatják be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

7.§

- (1) Közművesítettség mértéke
- Falusias lakóterületen az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
 - A település összes többi, beépítésre szánt területén az építési telkek részleges közművesítettség esetén is beépíthetők, a keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítményt (zárt tároló, vagy szennyvíztisztító berendezés) kell kialakítani.
- (2) Terepszint alatti építmények
- Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a telken belül bárhol építhető, ahol nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket, illetve ahol az esetlegesen fellépő építéshidrologiai, mérnökgeológiai problémák műszaki megoldásokkal kiküszöbölhetők
 - Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
 - Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
 - Terepszint alatti építmény föld alatti része sem nyúlhat a szomszédos ingatlanok alá.
- (3) Környezetterhelési határértékek
- Az új létesítmények kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.
*/Jóváhagyáskor: 21/2001.(II.14.) Kormányrendelet – a levegő védelmével kapcsolatosan 14/2001. (V.19.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet - a légszennyezettség és a helyhez kötött légszennyező pontforrások határértékeiről
23/2001. (XI.13.) KöM rendelet - a tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről
10/2001. (IV.19.) KöM rendelet- az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról/*
 - Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.
/Jóváhagyáskor: 220/204. (VII.21) Kormányrendelet és 9/2002. (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelet - a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazási szabályairól/
 - A közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz, vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani.
/Jóváhagyáskor: 204/2001. (X.26.) Kormányrendelet- a küszöbértékekről és a csatornabírságról/

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védett területeken.

/Jóváhagyáskor: 8/2002. (III.22.) Köm-Eüm együttes rendelet 1. melléklete - a zajkibocsátási határértékekről/

- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területen megfelelő beépítési távolság meghatározásával és az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

/Jóváhagyáskor: 8/2002. (III.22.) Köm-Eüm együttes rendelet 3. melléklete- az érvényesítendő zajterhelési határértékekről/

- f) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül, azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

/Jóváhagyáskor: 8/2002. (III.22.) Köm-Eüm együttes rendelet 4. melléklete - az érvényesítendő zajterhelési határértékekről/

- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetében az építési hely

- a) már kialakult beépítés esetében a környezethez igazodóan az északi (északkeleti, északnyugati) illetve a keleti, vagy a nyugati telekhatár melletti terület,
b) tervezett, új beépítésű területen az északi (északkeleti, északnyugati) illetve adott utcaszakaszon egységesen a keleti, vagy a nyugati telekhatár melletti terület.

- (5) Kialakult beépítés esetében, az oldal- és a hátsókertben álló meglévő épületek a tűzvédelmi hatóság előírásai szerint felújíthatók, vagy elbontásuk után az épületek helyén új épület építhető. A szomszédos telken az illetékes tűzvédelmi hatóság előírásai szerint az építési helyen belül új épület építhető, s a meglévő épületek átalakíthatóak, felújíthatóak, bővíthetőek.

Lakóterületek, falusias lakóterület

8.§

- (1) A község összes lakóterülete falusias lakóterület, amely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 14.§-a szerinti építmények, valamint az 1. melléklet 54. pontjában felsorolt melléképítmények helyezhetők el.
- (3) A település lakóterületeire vonatkozó általános előírások:
- a) az új lakóépületek építménymagassága sehol nem lehet kisebb 3,5 m-nél,
b) az utcafronti, főhelyiségeket magába foglaló épületek csak magastetősek lehetnek,
c) tetőhéjazatként elsősorban égetett agyagcserép, vagy felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag alkalmazható.
d) már kialakult lakóterületeken a telekméret megválasztásánál a kialakult állapotokat kell figyelembe venni, de telekalakításnál a kialakítható legkisebb telekméretet és legkisebb telekszélességet az övezeti előírások határozzák
- (4) A terület a V-2 tervlapon jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekre vonatkozó telekalakítási és építési előírások a következők:
- a) **Lf-1** jelű építési övezet
- a település meglévő, kialakult lakóövezete a Szabadság és Árpád utcában.

a1	A kialakítható telek legkisebb területe	K-900 m ²
	szélességi mérete	K-14 m
a2	Beépítési mód	Oldalhatáron álló, fésűs
a3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
a4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	K -5,0 m *
a5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	40%
a6	Az övezet építési telkeire vonatkozó egyéb előírások	

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

előkert:	0	oldalkert:	K-5,0	hátsó kert építési határ (utcafronttól):	min. 6,0 m 60,0 m
tetőidom és hajlásszög:	A tetőidom általában utcára merőleges, oromfalas nyeregtető, de minden esetben a kialakult állapotok szerint, a meglévő környezethez alkalmazkodva, egyedileg határozandó meg. Tetőhajlásszög 35-42 °				
épület szélessége	Legfeljebb 8,5 m				
kerítés:	Tömör téglakerítés, legfeljebb 1,8 m magas, vagy áttört kerítés 1,5 m magasságig, legalább 50 cm-es tömör lábazattal				
egyéb:	-A lakótelkeken hagyományosan kialakult udvari keresztzárnyú gazdasági épületek és a jellegzetes „U” alakú beépítés részeként az oldalkertben megépített gazdasági épületek (góré, nyári konyha) a továbbiakban is megtarthatók, átalakíthatók. A keresztzárnyú épületek végfalai tűzfalként alakítandók ki, az oldalkertben álló épületek átalakításánál minden esetben ki kell kérni az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság szakvéleményét.				

*Az övezetben az épület utcai homlokzatmagasságát a kialakult állapot szerint kell meghatározni, de legfeljebb 5,0 m. Az építménymagasság megválasztásánál a kialakult környezethez (utcaképhez) kell alkalmazkodni, a szomszédos épületektől legfeljebb 1m magassági vagy mélységi eltéréssel.

b) Lf-2 jelű építési övezet

- a település meglévő, kialakult lakóövezete a Hunyadi utcában.

b1	A kialakítható telek legkisebb területe	K-850 m ²
	szélességi mérete	K-18 m
b2	Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
b4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	K -6,0 m *
b5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	40%

* Az övezetben az utcai homlokzatmagasságát a kialakult állapot szerint kell meghatározni, de az északi (domb felőli) oldalon legfeljebb 4,5 m, a déli (lejtő felőli) oldalon legfeljebb 6,5 m. A homlokzatmagasság megválasztásánál a kialakult környezethez (utcaképhez) kell alkalmazkodni, legfeljebb 1m magassági vagy mélységi eltéréssel.

b6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások				
előkert:	3,0 m	oldalkert:	6,0 m	hátsó kert:	6,5 m
tetőidom és hajlásszög:	Utcával párhuzamos főgerincű, 35-45°-os magastető				
kerítés:	Áttört kerítés 1,5 m magasságig, max 60 cm-es tömör lábazattal				

c) Lf-3 jelű építési övezet - a település kialakult, vegyes beépítésű, kistelkes lakóövezete a Hunyadi és Szabadság utcák északi végében

c1	A kialakítható telek legkisebb területe	K-720 m ²			
	szélességi mérete	K- 20 m			
c2	Beépítési mód	Oldalhatáron álló, vagy szabadonálló*			
c3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %			
c4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m			
c5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	40%			
c6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások				
előkert:	0-5 m	oldalkert:	6,0 (3,0)*m;	hátsó kert	min. 6,0 m
tetőidom és hajlásszög:	35-45°os magastető, utcával párhuzamos -ha szabadonálló, utcára merőleges, vagy utcafront felé kontyolt -ha oldalhatáron álló				
kerítés:	Áttört kerítés 1,5 m magasságig, max 60 cm-es tömör lábazattal				

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

egyéb:	Ahol a lakóépülettel szemközti oldalhatárra telepített gazdasági épületekkel történt- beépítés miatt a kialakult oldalkert kisebb 6 méternél, ott a meglévő épületek az illetékes tűzvédelmi hatóság előírásai szerint átalakíthatóak, felújíthatóak.
--------	---

* a 22 m szélességet elérő telkeken a lakóépület választhatóan, szabadonállóan is elhelyezhető, ez esetben az északi oldalkertnek minimum 3m-nek kell lenni.

d) Lf-4 jelű építési övezet

- a település zárt sorú beépítésű, kistelkes lakóövezete az Erzsébet tértől északra.

d1	A kialakítható telek legkisebb területe	K-720 m ²
	szélességi mérete	K-20 m
d2	Beépítési mód	zárt sorú
d3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	35 %
d4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5 m
d5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	40%
d6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások	
előkert:	0 m	oldalkert: 0 m; hátsókert min. 6,0 m
tetőidom és hajlásszög:	35-45°os magastető, utcával párhuzamos főgerinccel	
kerítés:	Ha a teljes utcafront nem épül be, a fennmaradó szakaszon tömör kerítés és kapu építendő legalább 1,80 m magasságig	

e) Lf-5 jelű építési övezet **

(5) Az elsődleges funkciót kiegészítő (gazdasági épület, garázs) épületek elhelyezése:

- Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- Szabadonálló beépítésnél a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő.
- Zárt sorú beépítésnél a környező épületekkel azonos oldalon megépített kereszt szárnyként, vagy különálló épületként is megépíthető.

(6) A területen a gáznemű égéstermék homlokzati kivezetése az országos és helyi védettségű épületek kivételével a mindenkor érvényben lévő országos szabványok alapján engedélyezhető.

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

Üdülőterület, hétfélig házas terület *

9.§

(1) A község összes üdülőterülete hétfélig házas üdülőterület, amely elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület helyezhető el.

(2) Az üdülőépületeken túlmenően a területen – az egyes övezeti előírások betartása mellett

- legfeljebb egy lakást tartalmazó lakóépület,
- csak a terület rendeltetésével összhangban lévő vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, sportépítmény, a szőlő- és kertműveléshez kapcsolódó gazdasági épület, személygépjárművek számára garázs helyezhető el.
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású, a turizmushoz kapcsolódó kézműipari épület,
- állattartó épületek közül csak (az állattartásról szóló rendeletben meghatározott feltételek szerint) a lovas-turizmust szolgáló lóistálló létesíthető.
- az OTÉK 1. mellékletének 54. pontjában felsorolt melléképítmények közül közmű- becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladék tartály tároló, kerti építmény, kerti víz- és

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, lábonálló kerti tető (legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel) és kerti szabadlépcső helyezhetők el.

- (3) A település üdülőterületeire vonatkozó általános előírások:
- az üdülőterületen a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,2,
 - az elsődleges funkciót tartalmazó épületek építménymagassága sehol nem lehet kisebb 3,0 m-nél,
 - az utcafronti épületek csak magastetősek lehetnek,
 - tetőhéjazatként elsősorban égetett agyagcserép, vagy felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag alkalmazható.
 - már kialakult üdülőterületeken a telekméret megválasztásánál a kialakult állapotokat kell figyelembe venni, de telekalakításnál a kialakítható legkisebb telekméretet és legkisebb telekszélességet az övezeti előírások határozzák
 - 35%-nál nagyobb lejtésű terepen a lejtő felőli utcafronton támfalszerűen megépített, terasz-, vagy zöldtetővel fedett, önálló csónak-, vagy gépjárműtároló épület az előkertben is megépíthető.
- (4) A terület a V-2 jelű tervlapokon jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekre vonatkozó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) Üh-1 építési övezet

- a település déli, nagyrészt már kialakult, kis telkes üdülőterülete

a1	A kialakítható telek legkisebb területe		K-600 m ²		
	szélességi mérete		K-14 m		
a2	Beépítési mód		Oldalhatáron álló, vagy szabadonálló*		
a3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		20 %		
a4	A megengedett legnagyobb építménymagasság		K -4,5 **		
a5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke		60%		
a6	Az övezet építési telkeire vonatkozó egyéb előírások				
előkert:	min. 5,0 m	oldalkert:	4,0*-6,0	hátsóker:	6,0 m
tetőidom és hajlásszög:	A tetőidom a kialakult állapotok szerint, a meglévő környezethez alkalmazkodva, egyedileg határozandó meg. Tetőhajlásszög 35-45 °				
kerítés:	Csak teljes felületében áttört (léc-, drótkerítés) építhető, vagy élősövény ültethető.				
Egyéb:	Ahol a kialakult oldalkert kisebb 6 méternél, ott a meglévő épületek az illetékes tűzvédelmi hatóság előírásai szerint átalakíthatóak, felújíthatóak.				

* a 20 m szélességet elérő telkeken az épület választhatóan, szabadonállóan is elhelyezhető, ez esetben az oldalkertnek minimum 4m-nek kell lenni.

** Az övezetben az építménymagasságot és a délkeleti (lejtő felőli) homlokzatmagasságot a kialakult állapot szerint kell meghatározni. Ez utóbbi legfeljebb 6,0 m. A homlokzatmagasság megválasztásánál a kialakult környezethez (utcaképhez) kell alkalmazkodni, a szomszédos épületektől legfeljebb 0,5m magassági vagy, mélységi eltéréssel.

b) Üh-2 építési övezet

- a település déli, nagyrészt már kialakult, nagytelkes üdülőterülete

b1	A kialakítható telek legkisebb területe		K-600 m ²		
	szélességi mérete		K-18 m		
b2	Beépítési mód		Oldalhatáron álló, vagy szabadonálló*		
b3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		20 %		
b4	A megengedett legnagyobb építménymagasság		K -5,0 m **		
b5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke		60%		
b6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások				
előkert:	min 6 m	oldalkert:	4,0*-6,0 m	hátsóker:	6,0 m

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

tetőidom és hajlásszög:	A tetőidom a kialakult állapotok szerint, a meglévő környezethez alkalmazkodva, egyedileg határozandó meg. Tetőhajlásszög 35-45 °
kerítés:	Kerítés nem építhető, kerítésként élősövény alkalmazható
egyéb:	Ahol a kialakult oldalkert kisebb 6 méternél, ott a meglévő épületek az illetékes tűzvédelmi hatóság előírásai szerint átalakíthatóak, felújíthatóak.

* a 20 m szélességet elérő telkeken az épület választhatóan, szabadonállóan is elhelyezhető, ez esetben az oldalkertnek minimum 4m-nek kell lenni.

** Az övezetben az építménymagasságot és a délkeleti (lejtő felőli) homlokzatmagasságot a kialakult állapot szerint kell meghatározni. Ez utóbbi legfeljebb 6,0 m. A homlokzatmagasság megválasztásánál a kialakult környezethez (utcaképhez) kell alkalmazkodni, a szomszédos épületektől legfeljebb 0,5m magassági vagy, mélységi eltéréssel.

c) Üh-3 építési övezet

- a település déli, tervezett üdülőterülete

c1	A kialakítható telek legkisebb területe		600 m ²		
	szélességi mérete		18 m		
c2	Beépítési mód		Szabadonálló		
c3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		20 %		
c4	A megengedett legnagyobb építménymagasság		5,0 m *		
c5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke		60%		
c6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások				
előkert:	min 5 m	oldalkert:	3,0 m	hátsóker:	6,0 m
tetőidom és hajlásszög:	Utcára merőleges gerincű, 20-40 fokos magastető				
kerítés:	Teljes felületében áttört (léc, drót) kerítés építhető, vagy élősövény alkalmazható				

* Az övezetben a délkeleti (lejtő felőli) homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m. A homlokzatmagasság megválasztásánál a kialakult környezethez (utcaképhez) kell alkalmazkodni, a szomszédos ingatlanokon legfeljebb 0,5m magassági, vagy mélységi eltéréssel.

d) Üh-4 építési övezet

- a település északi, már kialakult, kis telkes üdülőterülete

d1	A kialakítható telek legkisebb területe		K-350 m ²		
	szélességi mérete		K-14 m		
d2	Beépítési mód		Oldalhatáron álló		
d3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		20 %		
d4	A megengedett legnagyobb építménymagasság		4,0 m		
d5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke		60%		
d6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások				
előkert:	min 3 m	oldalkert:	6,0 m	hátsóker:	6,0 m
tetőidom és hajlásszög:	Utcára merőleges nyeregtető. Tetőhajlásszög 35-45 °				
kerítés:	Teljes felületében áttört (léc, drót) kerítés csak a teljes üdülőövezet körül, egységes kivitelben építhető. A többi telekhatáron kerítésként élősövény alkalmazható				

(5) Az elsődleges funkciót kiegészítő (gazdasági épület, garázs,) épületek elhelyezése:

Különállóan – de a tervezett elsődleges funkciójú épülettel építészeti egységet alkotva – csak zárttetővel fedett garázs építhető.

Gazdasági területek Kereskedelmi, szolgáltató terület 10.§

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- (1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, ipari, mezőgazdasági feldolgozó és nagyüzemi állattartó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 19.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) A területen a megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség. 1,5.
- (4) A terület a V-3 tervlapon jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekre vonatkozó telekalakítási és építési előírások a következők:
- a) **Gksz-1** jelű építési övezet - a település kialakult gazdasági területe elsősorban szolgáltató, karbantartó funkció számára.

a1	A kialakítható telek legkisebb területe		1500 m ²	
	szélességi mérete		35	
a2	Beépítési mód		szabadon álló	
a3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		50 %	
a4	A megengedett legnagyobb építménymagasság		7,0 m	
a5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke		30%	
a6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások			
előkert:	Szabadság u. felé: 0 máshol: min. 6,0 m	oldalkert:	4,0m	hátsóker: 7,0 m
utcai kerítés	- A szabadság utca felé tömör kerítés, legfeljebb 2,0 m magasságig, egyéb helyeken élősövény, vagy növényzettel takart áttört kerítés építhető.			

- b) **Gksz-2** jelű építési övezet - a település kialakult gazdasági területe, nem jelentős környezetterhelő hatású, elsősorban minőségi állattartás és ehhez kapcsolódó feldolgozóipari, raktározási funkció számára.

b1	A kialakítható telek legkisebb területe		3000 m ²	
	szélességi mérete		35	
b2	Beépítési mód		szabadonálló	
b3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		40 %	
b4	A megengedett legnagyobb építménymagasság		6,0 m	
b5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke		35%	
b6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások			
előkert:	min. 10,0 m	oldalkert:	6,0m	hátsóker: 6,0 m
utcai kerítés	Legfeljebb 2,0 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényzettel takart áttört kerítés			
egyéb:	Az egyes területeken jelölt, telken belül kialakítandó védőterületeken a védőterület legfeljebb 5%-os beépítésével szolgálati lakások, vendégházak, igazgatási- és irodaépület, sportépítmények, valamint az OTÉK 19.§ (3) bekezdésében felsorolt épületek önállóan is elhelyezhetők.			

- (5) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

Ipari gazdasági terület 11.§

- (1) A terület olyan gazdasági célú ipari, mezőgazdasági feldolgozó és nagyüzemi állattartó építmények elhelyezésére szolgál, amelyek zavaró hatásuk miatt más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) **Gip-1** jelű építési övezet a település –részben mér beépült-jelentős mértékű zavaró hatású állattartó telepe

a1	A kialakítható telek legkisebb területe		8000 m ²	
	szélességi mérete		50	
a2	Beépítési mód		szabadon álló	

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

a3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
a4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
a5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	40 %
a6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások	
előkert:	min 10,0 m	oldalkert: 10,0 m hátsókert: 10,0 m
utcai kerítés	Legfeljebb 2,0 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényzettel takart áttört kerítés	
egyéb:	- Az előkertben legfeljebb 20 m ² beépített alapterületű és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület, valamint ehhez kapcsolódó fedett kerékpártároló elhelyezhető.	

(3) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

Különleges területek 12.§

- (1) A különleges területek lehatárolását a V-2 és V-3 szabályozási terv tünteti fel
(2) A **Kü-SP** jelű különleges terület a település sportolási célú területe, ahol csak sport- és szabadidős tevékenység céljára szolgáló épületek helyezhetők el, s amelyen a következő telekalakítási és építési előírásokat kell betartani:

A kialakítható telek legkisebb területe	5000 m ²
Beépítési mód	szabadon álló
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10 %
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,5-5,5 m
A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	75%
Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások	
előkert:	min. 5,0 m
oldalkert:	min. 5,0m
hátsókert:	min. 6,0 m

(3) A **Kü-P** jelű különleges terület a településen található pincés terület, ahol csak a hagyományos szőlőműveléssel és borfeldolgozással kapcsolatos gazdasági és vendéglátó funkciók helyezhetők el. A pincés területek az alábbi elővezetekre oszthatók:

- a) **Kü-P-1** pincesor területe, ahol az építési telek kialakítására és a beépítésre vonatkozó előírások az alábbiak:

a1	Új telek csak telekösszevonással alakítható ki, a már meglévő, beépítetlen telkek beépíthetőek.	
a2	Beépítési mód: zárt sorú, hézagosan zárt sorú –ha az egyik oldalsó telekhatár és az épület közötti telekrészen a hátsó telekrész gyalogosan megközelíthető	
a3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K-60 %, legfeljebb 75 m ²
a4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0 m
a5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	30 %
a6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások	
előkert:	kialakult	oldalkert: nincs hátsókert: K-4,0 m
Épületszám:	Telkenként 1 db	
Kerítés:	Nem építhető	
a7	Az épületekre vonatkozó előírások	
Épületszélesség, tömeg:	Kialakult, de új építés esetén is az épületek egyszerű, téglalap alaprajzúak legyenek, legfeljebb 8 m épületszélességgel	
Tetőidom és hajlásszög:	magastető 35-45 fok hajlásszöggel	

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

Tetőgerinc:	Utcával párhuzamos gerincű új épület építhető, de a meglévő, utcára merőleges gerincű épületek megtarthatóak,
Tetőhéjalás:	égetett agyagcserép, illetve vörös, barna hódfarkú betoncserép
Tetőtérbeépítés:	Nem beépíthető
Homlokzatképzés:	Meszelt, vagy festett sima vakolat
Nyílászárók:	Tömör, mázolt faajtó, zsalugáteres ablakok

b) Kü-P-2 elszórt pincék területe, ahol az építési telek kialakítására és a beépítésre vonatkozó előírások az alábbiak:

b1	A kialakítható legkisebb telekterület legkisebb telekszélesség:	kialakult, de új telekosztás esetén legalább 250 m ² 12,0 m
b2	Beépítési mód (kialakult)	oldalhatáron álló, úszótelkes
b3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K-30 %, legfeljebb 75 m ²
b4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
b5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	50 %
b6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások	
előkert:	min. 3,0 m	oldalkert: 6,0 hátsókert: 6,0 m
Épületszám:	Telkenként 1 db	
Kerítés:	Nem építhető	
b7	Az épületekre vonatkozó előírások	
Épületszélesség, tömeg:	Kialakult, de új építés esetén is az épületek egyszerű, téglalap alaprajzúak legyenek, keresztszárny nélkül, legfeljebb 8 m épületszélességgel	
Tetőidom és hajlásszög:	magastető 35-45 fok hajlásszöggel	
Tetőgerinc:	Utcával párhuzamos gerincű új épület építhető, de a meglévő, utcára merőleges gerincű épületek megtarthatóak, átépíthetőek.	
Tetőhéjalás:	égetett agyagcserép, illetve hódfarkú betoncserép (vörös, barna)	
Homlokzatképzés:	Meszelt, vagy festett sima vakolat	
Nyílászárók:	Tömör, mázolt faajtó, felül ablak(bevilágító)sávval, zsalugáteres ablakok, tetőtérben a közterület felé csak tetősík ablakok építhetők be.	
Úszótelkes beépítés	A közterülettel körbeölelt, úszótelkes pincék megtartandók, ezen épületekre nem vonatkoznak a b2-b6 pontok előírásai. A meglévő pincék helye továbbra is építési helyként kezelendő	

(4) A **Kü-TE** jelű különleges terület a település temetője. A területen a temetőkről és a temetkezésszabályokról szóló 1999. évi XLIII. Törvény és az ennek végrehajtásáról szóló 145/1999. (X.1.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

- A területen a fő funkcióhoz kapcsolódó, legfeljebb 250 m² telekterület beépítésével, szabadonállóan, legalább 20 m elő-, oldal- és hátsókert megtartásával elhelyezett, legfeljebb 5,0 m-es építménymagassággal (kivéve harangtorony, harangláb), hagyományos építőanyagok felhasználásával, magastetővel tervezett épület helyezhető el.
- A terület zöldfelületi mutatója min. 40%.
- A terület még fel nem használt részein az utak, parcellák előzetes kialakítását, az előfásítást kertépítészeti tervek alapján kell elvégezni.

(5) A **Kü-KP** jelű különleges terület az egykori kastélyok műemléki környezetben lévő, már kialakult, elsősorban szolgáltató, iroda, vendéglátó funkciójú létesítmények számára fenntartott területe.

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- a) Az övezetben igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, egyéb közösségi és szórakoztató, kulturális épület, oktatási, egészségügyi és szociális épület, valamint sportépítmény helyezhető el.
- b) A meglévő üzemi épületek megtarthatóak, felújíthatóak, de bővítésük, vagy új üzemi épület építése nem engedélyezhető.
- c) Az építési telek alakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek:

A kialakítható telek legkisebb területe	1500 m ² *
szélességi mérete	25 m*
Beépítési mód	szabadonálló
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság	6,0 m
A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	40%
Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások	
előkert:	min.10,0 m
oldalkert:	5,0m
hátsóker:	6,0 m
utcai kerítés	Legfeljebb 2,0 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényzettel takart áttört kerítés

*A műemléképületekhez tartozó telek területe 7500 m²-nél kisebb nem lehet, tulajdonképpen csak az ezektől független, ma még üzemi épületek leválasztására kerülhet sor.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közműterület

13.§

(1) A közlekedési és közműterületek lehatárolását és övezeti tagozódását a V-1, V-2, V-3 jelű szabályozási tervek tüntetik fel:

	Út	Szabályozási szélesség
Köu-1	új 56. sz főút elkerülő szakasza *	40 m
	56. sz.Szekszárd-Mohács II rendű főút Szabadság utca	meglévő: 20 m
Köu -3	mezőgazdasági utak	meglévő 8-14 m
Köu -4	Hunyadi utca Mátyás utca Árpád utca	meglévő 10-16 m
Köu -5	Új lakóút Üdülőtérületi lakóutak	12-14 m 8- 12 m
Köu -6	Dunaszekcső-Bár - Mohács kerékpárút	6 m
Köu -7	Önálló gyalogút	min. 4 m

*Az elkerülő út terven kijelölt nyomvonala irányadó, a végleges nyomvonal kijelölése környezeti hatásvizsgálat alapján történhet.

- (2) A közlekedési területen az OTÉK 26§ (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (4) Az újonnan kialakítandó utcákat - kertépítészeti engedélyezési terv alapján - fásítani kell.
- (5) A település területét érintő közművezetékek hatályos jogszabályok, illetve a tulajdoni lapra bejegyzett szolgalmi sáv szerinti védőtávolságait meg kell tartani.
- (6) A település területén szereplő önálló közműterületek, a település ellátását biztosító területigényes létesítmények övezetei, ahol a telkek beépítése, beépítettsége az ágazati szabványnak megfelelő:
- a) **Kö-v** – a vízgazdálkodás és létesítményeinek övezete
- b) **Kö-g** - a földgázellátás létesítményeinek területe

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

c) **Kö-sz** – szennyvízáttemelő létesítményeinek területe

Zöldterület

14.§

- (1) A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv V-2 tervlapjai tüntetik fel. A területen az OTÉK 27. § 1-3 bekezdésében foglalt előírásokat kell megtartani.
- a) A **Z-1** jelű övezet a településen található illetve tervezett közparkok és játszóterek területe. A területen az OTÉK 27. § (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
 - b) A **Z-2** jelű övezet a templomok, kápolnák közkertje, ahol a templom mellett kerti építmény, ismertető tábla, valamint képzőművészeti alkotás helyezhető el.
 - c) A meglévő közparkokat kertépítészeti szakterv alapján fel kell újítani.
- (2) A zöldterületek folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

Erdőterület

15.§

- (1) A település erdőterületeinek lehatárolását a V-1, V-2 szabályozási tervlapok tüntetik fel.
- (2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint
- a) gazdasági rendeltetésű - „**Eg**”, valamint
 - b) védelmi rendeltetésű - „**Ev**” övezetbe tartoznak.
- A védelmi rendeltetésű erdőterület védett erdő -**Ev-1** és védőerdő -**Ev-2** alövezetbe sorolható.
- (3) A V-1 tervlapon jelölt jelenlegi erdőtömbök a jövőben is megtartandók.
- (4) A területen a természet védelméről szóló *1996 évi LIII. törvény*, az erdőről és az erdő védelméről szóló *1996 évi LIV. törvény* vonatkozó rendelkezéseit és az OTÉK 28.§ (3) bekezdésének előírásait kell megtartani.
- (5) Az erdőterületen csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el
- a) Az **Eg** jelű övezetben
 - a gazdasági épület elhelyezésének feltétele az ingatlan gépjárművel történő megközelíthetősége,
 - lakó, vagy egyéb szállásjellegű építmény a területen nem építhető,
 - a keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kisméretű kezelésére egyedi közműpótló létesítmény építendő,
 - hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni
 - b) A védelmi rendeltetésű erdőben épület nem építhető. Az **Ev-1** alövezetben (védett erdőben) hagyományos anyagokból készített ismertető táblák, pihenés célját szolgáló kerti építmények azonban elhelyezhetők.
 - c) Az **Ev-1** övezetben már meglévő épületek nem építhetők át és nem bővíthetők. Felújításuk is csak e rendelet 5.§ (4) bekezdése szerint, és csak a terület tulajdonosának, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulásával végezhető el.

Mezőgazdasági terület

16.§

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része.
- (2) A területen a termőföld és a természeti értékek megóvása érdekében a termőföldről szóló *1994 évi LV. törvény*, valamint a természet védelméről szóló *1996 évi LIII. törvény* vonatkozó rendelkezéseit figyelembe kell venni.
- (3) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza. A beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló *1994 évi LV. törvény* 70. §-ában foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- (4)A területen csak a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, termékfeldolgozás és –tárolás) építményei –és kivételesen lakóépület- helyezhetők el.
- (5)A mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági (Má), és
 - Kertes mezőgazdasági (Mk) övezetbe sorolható

Általános mezőgazdasági terület

17.§

- A terület lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv V-1 tervlapja ábrázolja.
- Az **Má-1** jelű övezetbe a szántóföldek területe tartozik. Az övezetben
 - csak a művelési ághoz kötődő funkciójú épület helyezhető el, 10.000 m²-t meghaladó, közterületről, vagy magánútról megközelíthető telken.
 - a telek legnagyobb beépítettsége 3%, de a beépített terület legfeljebb 3000 m² lehet.
 - a keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítményt (zárt tároló, vagy szennyvíztisztító berendezés) kell kialakítani.
 - az épületeket szabadonállóan, legalább 10-10 méteres elő-, oldal-, és hátsókert biztosításával kell elhelyezni.
 - lakóépület elhelyezésének és kialakításának feltételei:
 - Az épület legalább 4,0 m és 5,0 m közötti építménymagasságú lehet.
 - Az épületet a táj építési hagyományainak megfelelő, egyszerű tömegű, 35-42 fok hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel fedett legyen.
 - Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t ne haladja meg.
 - Gazdasági épület elhelyezésének és kialakításának feltételei:
 - Az épület földszintes, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.
 - Az épületek szélességi mérete a 9 m-t nem haladhatja meg, az épületet 35-45 fokos, szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni.
- Az **Má-2** jelű övezetbe a gyepfelületek (rét, legelő) területe tartozik
 - az övezetben kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés.
 - az övezetben a legeltető állattartás építményei helyezhetők el
- Az **Má-3** jelű övezet a mocsár művelési ágú területek övezete
 - az övezetben a jelenlegi művelési ág megváltoztatása tilos. Kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés.
 - az övezetben semmiféle építmény nem helyezhető el.
- Birtokközpont kialakítása a (2) bekezdés, valamint az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdéseiben foglalt előírások alapján történhet.

Kertes mezőgazdasági terület

18.§

- Az **Mk** jelű övezet a kertes mezőgazdasági terület.
- Az övezetben legalább 720 m² területű új földrészlet alakítható csak ki.
- Az övezetben az OTÉK 29.§ (1), (2), és (4) bekezdéseiben foglaltakon túlmenően az alábbi feltételekkel lehet épületet elhelyezni:
 - Az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz- vagy magánútról biztosított,
 - A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítményt (zárt tároló, vagy szennyvíztisztító berendezés) kell kialakítani.
 - Az épületet oldalhatáron állóan, legalább 5 méteres elő-, 6 méteres oldal-, és 6 méteres hátsókert biztosításával kell elhelyezni.
 - A beépített terület 80 m²-nél nagyobb nem lehet.
 - Az épület földszintes, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.
 - Az épületet 35-45 fokos, az úttal párhuzamos szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni.
 - Az építés során hagyományos építőanyagokat (kő, téglá, fa, vályog, cserép, nád) kell alkalmazni.
 - Lakóépület az övezetben nem építhető
- Az **Mk-B** jelű övezet a település hosszútávon beépítésre szánt, végleges területfelhasználásáig azonban belterületi kertként hasznosítandó területe, ahol csak e rendelet 5.§ (4) bekezdés b)

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

pontjában előírt feltételekkel, és a (2)-(3) bekezdések szerint lehet telket alakítani, épületet elhelyezni. A végleges területfelhasználás előtt a területre önálló szabályozási terv készítendő.

Vízgazdálkodási területek

19.§

- (1) A terület lehatárolását, övezeti tagozódását a szabályozási terv tartalmazza
- (2) A **VT-1** jelű övezet a vízfolyások, nagyobb árkok területe, ahol csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el. Az övezetben a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint s fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló *46/1999. (III.18.) Kormányrendelet* előírásait kell betartani.
- (3) A **VT-2** jelű övezet a település területén kialakított tavak területe. A tavak kialakítása vízjogi engedély-köteles. Az övezetben a vízkár-elhárítási és a sporthorgászás célját szolgáló létesítmények építményei helyezhetők el az alábbi előírások betartásával:
 - a) Szabadonálló beépítési mód
 - b) Legfeljebb 3%beépítettség, épületenként max. 50 m² beépített alapterület
 - c) Legfeljebb 4,0 m építménymagasság
 - d) Legalább 5 m-es elő-, oldal-, és hátsókert
 - e) 30-42 fok hajlásszögű, magastetővel fedett épület, hagyományos héjalással.

Közterületek kialakítása és használata

20.§

- (1) A Bár igazgatási területén található közterületek az önkormányzat nyilvántartása szerint közutak, utak és parkok, melyeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhat, de a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a) belterületen lévő közterületeken:
 - hirdető (reklám) berendezés
 - árusítópavilon
 - közúti közlekedéshez kapcsolódó várakozóhelyek
 - szobor, emlékmű, díszkút, pihenőpad
 - távbeszélő fülke
 - köztisztasággal kapcsolatos tárgyak
 - építési munkához kapcsolódó létesítmények (állványok, paravánok)
 - építőanyag-tárolás
 - b) külterületen lévő közterületen:
 - közúti közlekedéshez kapcsolódó várakozóhelyek
 - szobor, emlékmű
 - köztisztasággal kapcsolatos tárgyak
- (5) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások következők:
 - a) Árusítópavilon legfeljebb 6 m² alapterületű lehet, 3,0 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással.
 - b) A közúti közlekedéshez kapcsolódó várakozóhelyek legfeljebb 15 m² alapterülettel és 3,0 m-es építménymagassággal építhetők, a település teljes területén egységes kialakítással.
 - c) Zöldterületen épület (pavilon) nem helyezhető el.

III.Fejezet

Örökségvédelem

21.§

- (1) Országos védelem alatt álló építmények

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- Bár, Szabadság u. , hrsz: 060/13, Kápolna műemléki törzsszám: M 214
 - Bár, Szabadság u. 6., hrsz: 339/7, Kastély műemléki törzsszám: M 213
 - Bár, Szabadság u. 18., hrsz: 339/6, Kastély műemléki törzsszám: M 212
- építési hatósági ügyeiben a Nemzeti Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni.
- (2) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény értelmében a védett épületek műemléki környezetét a V-2 szabályozási tervlap tünteti fel.
 - (3) A műemlékek és műemléki környezetük esetében a 2001. évi LXIV. törvény előírásait be kell tartani.
 - (4) A település jellegzetes építészeti és településképi karakterének megőrzése érdekében az 1. mellékleten felsorolt építmények helyi területi és egyedi védelemben részesülnek
 - (5) Helyi védettségű területekkel, épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat be kell tartani:
 - a) A védett területen a történelmileg kialakult telekstruktúra, beépítési mód és építési vonalak megtartandók. Ld. még a 12.§ (3) bekezdést.
 - b) Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány és gerincmagasság, a nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
 - c) Helyi védettségű épület
 - H1 kategóriában úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon.
 - H2 kategóriában csak a védett részérték megőrzésével, felújításával bővíthető, vagy alakítható át.
 - d) Védett épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve udvari keresztzárnyal is lehetséges, de csak az utcai homlokzattól 5 méterrel hátrébb. A keresztzárny főépületnél szélesebb nem lehet s csak a főépülettel megegyező hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
 - e) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
 - f) H1 kategóriájú helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A bontási engedélykérelemhez csatolni kell az épület felmérési és fotódokumentációját.
 - g) H2 kategóriájú helyi védettségű épület bontásakor a védett érték lehetőség szerint az új épületre visszaépítendő. Ha ez nem lehetséges, akkor a védettség megszüntetését követően annak megőrzéséről, műszaki mentéséről az önkormányzat jegyzője gondoskodik. A bontási engedélykérelemhez csatolni kell a védett érték felmérési és fotódokumentációját.
 - (6) A helyileg védett területeket és épületeket a V-2 szabályozási tervlap tünteti fel.
 - (7) A település területén végzett földmunkák során előforduló régészeti leletekről –azok szakszerű mentése érdekében- a Nemzeti Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt kell értesíteni.
 - (8) A település különböző fokú régészeti védettségű területeit a V-1 szabályozási terv tünteti fel.

IV. Fejezet

Az élővilág, a táj és a természet védelme

22.§

- 1) A természeti területek és értékek megóvása érdekében a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdők védelmében az 1996. évi LIV. törvény rendelkezéseit, továbbá a természetvédelemmel összefüggő, az előző törvényekben nem szabályozott kérdésekben a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 2) A település területén található védett természeti értékeket a V-1 szabályozási terv tünteti fel.
 - a) A Duna-Dráva Nemzeti Park területe a terven lehatárolt terület. A nemzeti park határa egyben a Natura 2000 kijelölt területének és az ökológiai hálózatnak is határa.

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- b) A természeti területek részét képezik a terven lehatárolt területek. A területen az országos területrendezési tervről szóló *2003. évi XXVI. törvény*, valamint a természet védelméről szóló *1996. évi LIII. törvény* előírásait kell betartani.

Környezetvédelmi előírások

23.§

- (1) Általános követelmények
- a) Be kell tartani a környezet védelmének általános szabályairól szóló *1995. évi LIII. törvény* előírásait.
 - b) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változások, valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység (lásd a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről szóló *80/1999 (IV.11.) Korm. rendelet*) csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírásainak megfelelően.
 - c) A környezetterhelési határértékeket jelen rendelet 7.§ (5) bekezdése határozza meg.
- (2) Talajvédelem
- a) Beépítésre szánt, vagy beépített területek felszínmozgásra hajlamos szakaszán, illetve löszpartok felső környezetében gondoskodni kell a csapadékvizek maradéktalan és eróziómentes elvezetéséről.
 - b) Az a) pontban megfogalmazott tevékenységre magánterületen a terület tulajdonosa (kezelője) a jegyző által kötelezhető. Önkormányzati területeken e feladat ellátására az önkormányzat köteles.
 - c) Az a) pontban lehatárolt területeken a csapadékok, illetve szennyvizek elszikkasztása tilos.
 - d) Az önkormányzati tulajdonú, vagy közcélú vízi létesítmények jó karban tartásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.
 - e) A d) pontban foglalt vízi létesítményekkel kapcsolatos, arra épülő, illetve annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló magánépítmények (átereszek, felhajtók) jó karban tartására, illetve a vízi létesítmény működését akadályozó, vagy gátló műszaki állapot esetén felújítására az építmény tulajdonosa (kezelője) a jegyző által kötelezhető.
 - f) Arra jogosult szervezettel 5 évente el kell végeztetni a települési csapadékgyűjtő hálózat műszaki felülvizsgálatát, melynek javaslatokat kell adnia az esetlegesen szükséges műszaki beavatkozásokra. A felülvizsgálat eredményeinek függvényében ezeket a szükséges beavatkozásokat el kell végezni.
 - g) Az egyes erózióknak kitett területeken gondoskodni kell az erózió elsősorban biológiai, másodsorban műszaki gátlásáról.
 - h) A g) pontban megfogalmazott tevékenységre magánterületen a terület tulajdonosa (kezelője) a jegyző által kötelezhető. Önkormányzati területeken e feladat ellátására az önkormányzat köteles.
 - i) Termőföldön megvalósuló beruházások tervezése során figyelembe kell venni, hogy a tervezett megvalósulás ne akadályozza a környező területek talajvédő gazdálkodását. A beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
- (3) Felszíni és felszín alatti vizek védelme
- a) A szennyvízcsatorna-hálózat és a szennyvíztisztító-mű kommunális szennyvíz fogadására lett kiépítve, ezért az ipari szennyvizek csak előtisztítás után vezethetők be a szennyvízcsatornába.
 - b) A meglévő és még üzemelő szennyvíz-szikkasztókat folyamatosan meg kell szüntetni, és az érintett ingatlanokat rá kell kötni a szennyvízcsatorna-hálózatra.
 - c) Felszíni befogadóba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni, így az ipari területek burkolt területeire hulló csapadékvizet a szükséges mértékben tisztítani kell, és a csapadékvíz csak ezután vezethető be a csapadékvíz-elvezető árokba, illetve ezt követően az élő vízfolyásba.

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

- d) Felszíni befogadóba és a települési csapadékvíz-gyűjtő hálózatba szennyvizet, szennyezett vizet közvetlenül bevezetni tilos.
 - e) A felszín alatti vizek védelmének érdekében be kell tartani a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.
 - f) Be kell tartani a vizek mezőgazdaság eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 49/2001 (IV. 3.) Kormányrendelet előírásait.
 - g) A településgazdálkodás során törekedni kell a szennyvízgyűjtő rendszer kiépítésére az egész települést érintően, beleértve az üdülőterületeket is.
 - h) Állattartó létesítményhez nem létesíthető trágyatároló felszíni vízfolyástól, ivóvízkinyerő helytől mért 100 méteren belül, hígtrágya tároló nem létesíthető a 46/1999.(III.18) Kormányrendelet szerinti vízjárta területen.
 - i) Hígtrágya kijuttatása termőföldre csak talajtani szakvéleményre alapozott talajvédelmi hatósági engedély birtokában lehetséges.
- (4) A levegő tisztaságának védelme
- a) A fűtési és technológiai célú energiaigények kielégítésénél a leginkább környezetbarát energiahordozót, a földgázt előnyben kell részesíteni.
 - b) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz, illetve azt bűzzel terheli.
 - c) A közlekedési területek kijelölése során gondoskodni kell a valószínűsíthető forgalom függvényében szükséges védősávok, zóldsávok kialakításához szükséges területek meglétéről. Új utak csak ilyen védőterületek létesítésével építhetők.
 - d) Kerti hulladékot (nyesedék, falomb és egyéb növényi maradványok) csak kialakított tűzrakó helyen szabad égetni úgy, hogy az emberi egészséget és a környezetet ne károsítsa, tűz- és robbanásveszélyt ne jelentsen. Az égethető kerti hulladék nem tartalmazhat más kommunális, vagy ipari eredetű hulladékot.
 - e) Kerti hulladékok égetését csak 10-15 óra között, ellenőrzött körülmények mellett szabad végezni. Különleges időjárási körülmények esetén a jegyző általános égetési tilalmat rendelhet el.
 - f) A 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th} –nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről szóló 23/2001 (XI. 13.) KöM rendelet szerint a megadott teljesítménytartományba eső tüzelőberendezések esetén gáz halmazállapotú tüzelőanyag felhasználása során a szilárd anyag, a szén-monoxid, a nitrogén-oxidok és a kén-dioxid vonatkozásában be kell tartani a rendelet 3. sz. mellékletében megadott kibocsátási határértékeket.
- (5) Zaj- és rezgés elleni védelem
- a) Zajvédelmi szempontból a zajkibocsátó és a zajtól védendő területeket úgy kell egymáshoz viszonyítottan kijelölni, hogy a zajvédelmi követelmények betartása biztosított legyen.
 - b) A megengedett határértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet tartalmazza. Mindezek alapján az iparterületeken engedélyezett és folytatott együttes tevékenységektől származó zajterhelés a lakóterületen: nappal/éjjel: 50/40 dB.
A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei nappal/éjjel: 60/50 dB.
A gazdasági területeken megengedett zaj terhelési határértékei: 60/50 dB.
A zaj terhelési határértékei lakószobákban nappal/éjjel: 40/30 dB.
- (6) Hulladékkezelés
- a) A településen keletkező szilárd hulladék elszállításáról és elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik szervezett köztisztasági szolgáltatás keretében.
 - b) A települési hulladék-gazdálkodási terv rögzíti szelektív hulladéklerakó helyét.
 - c) A termelésből származó hulladékok elkülönített gyűjtése, ideiglenes tárolása, elszállítása és ártalmatlanítása a beruházó feladata, különös tekintettel a veszélyes hulladékokra. Erre vonatkozóan be kell tartani a veszélyes hulladékokról szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet előírásait.
 - d) A településgazdálkodás során kiemelt figyelmet kell fordítani a településen található szabálytalan hulladéklerakók környezeti hatásainak felmérésére, ezek függvényében a

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

szükséges környezetvédelmi intézkedések megtételére, szükség esetén a lerakók teljes felszámolására.

Növénytelepítési előírások

24.§

- (1) Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat be kell tartani:
 - a) Szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,5 m
 - b) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs és egyéb bokor, valamint bármilyen fa esetén 2,0 m
- (2) Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
 - a) gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, egres-, ribizke-, josta- és málnabokor, valamint 1 méternél magasabbra nem növény dísz- vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) esetében 0,8 m
 - b) minden egyéb gyümölcsbokor továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint vadalanyra oltott alma- és körtefa esetében 4,0 m
 - c) 3 m-nél magasabbra növény dísz-, vagy védelmi szerepű bokor, továbbá dió- és gesztenyefa, valamint 5 m-nél magasabbra növény fa esetén 5,0 m

Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

25.§

- (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül a Képviselő-testület az alábbi sajátos jogintézményekkel él: tilalmak, kisajátítások, elővásárlási jogok, helyi közút céljára történő lejegyzések, útépitési és közművesítési hozzájárulások, településrendezési kötelezések (amely lehet: beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség, beültetési kötelezettség).
- (2) a) **Tilalmak** a településrendezési feladatok megvalósítására és a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzésére határozhatók meg.
 - aa) Változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási terv által megváltoztatott felhasználású területeken az új felhasználásra vonatkozó részletes szabályozási terv elkészültéig vagy egyéb a beépítés szempontjából fontos feltétel (pl. infrastruktúrafejlesztés) teljesítéséig.
 - ab) Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el azokon a jelenleg beépített vagy beépíthető területeken, amelyek beépítését a szabályozási terv nem teszi lehetővé.
 - ac) Ideiglenes építési tilalmat kell érvényesíteni azon a földrészleten, ahol löszfal omlása, vagy lejtőcsúszás következett be. A területen csak a közvetlen veszély-elhárítási, valamint az élet- és vagyónbiztonsággal összefüggő tevékenységek végezhetők. Az ideiglenes tilalom csak akkor oldható fel, ha geotechnikai és mérnökgeológiai szakvélemény készítésével igazolt a kialakult jelenség befejeződése és tisztázottakká váltak a szakszerű kezelés, valamint a jövőbeni biztonságos beépítés vagy területhasználat egyedi feltételei
- b) **Kisajátításra** a közérdekű településrendezési feladatok megvalósításához szükséges a ingatlanok kerülhetnek.
- c) **Elővásárlási jog** a nem önkormányzati tulajdonú telkekre az alábbi településrendezési célok megvalósítására írható elő:
 - ca) infrastruktúrafejlesztés,
 - cb) művi (települési, építészeti) és természeti értékvédelem,
 - cc) beépítésre szánt területek fejlesztése.
- d) **Közút céljára történő lejegyzés** a lakó és kiszolgáló utak létesítése illetve az utak szabályozási szélességének biztosítása és a szabályozási vonal által lehatárolt telekrészre írható elő.
- e) **Útépitési és közművesítési hozzájárulás** az önkormányzati infrastruktúra-fejlesztésekkel és a nem önkormányzati telekalakítással összefüggésben határozható meg.
- f) **Beépítési kötelezettségek** telekgazdálkodási és településképi szempontból határozhatók meg.

* 9/2007.(VI.29.)

** 6/2009.(V.01.)

g) **Beültetési kötelezettségek** a szabályozási terv szerint településképi, környezeti minőség javítása érdekében határozhatók meg.

V. Fejezet **Záró rendelkezések**

Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek 2005. április 15. napján lépnek hatályba. Rendelkezéseiket a hatályba lépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Kapitány Sándor
alpolgármester

Gál Vilmosné
jegyző

Ez az önkormányzati rendelet Bár községben kihirdetésre került.
Bár, 2005.április 1.

Gál Vilmosné
jegyző

TARTALOMJEGYZÉK

1.§	A rendelet hatálya	1.oldal
2.§	Szabályozási elemek	1.
I. FEJEZET		
3-4§	Építési engedélyezés általános szabályai	2.
5.§	Az építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai	4.
II. FEJEZET		
6.§	Településszerkezet, területfelhasználás	4.
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
7.§	Általános előírások	5.
	L a k ó t e r ü l e t e k	
8.§	Falusias lakóterület	6.
	Ü d ü l ő t e r ü l e t	
9.§	Hétvégi házas terület	8.
	G a z d a s á g i t e r ü l e t e k	
10.§	Kereskedelmi és szolgáltató terület	10.
11.§	Ipari gazdasági terület	11.
12.§	K ü l ö n l e g e s t e r ü l e t e k	12.
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
13.§	Közlekedési és közműterület	14.
14.§	Zöldterület	14.
15.§	Erdőterületek	14.
16.§	M e z ő g a z d a s á g i t e r ü l e t e k	
17.§	Általános mezőgazdasági terület	15.
18.§	Kertes mezőgazdasági terület	16.
19.§	Vízgazdálkodási terület	16.
20.§	Közterületek kialakítása és használata	17.
III. FEJEZET		
21.§	Örökségvédelem	17.
IV. FEJEZET		
22.§	Az élővilág és természet védelme	18.
23.§	Környezetvédelmi előírások	18.
24§	Növénytelepítési előírások	20.
25.§	Településrendezési feladatok sajátos jogintézményei	21.
V. FEJEZET		
	Záró rendelkezések	21.

MELLÉKLETEK

1. Építészeti értékvédelemben részesülő épületek
2. Sajátos jogintézmények
3. Fogalommagyarázatok

FOGALOMMAGYARÁZAT

Az OTÉK 1. számú. mellékletének kiegészítése

1.	Árvízveszélynek kitett terület	a mértékadó árvízszinttel előntésre kerülő terület
2.	Homlokzatmagasság	az építmény egy adott irányú homlokzatának függőleges vetületi-felülete (h) és a homlokzat hosszának (l) hányadosa. A magasság megállapítása az OTÉK 1. számú melléklete 23. pontjának a-b) bekezdése alapján történhet.
3.	Kialakult állapot	az építési övezeti előírásoktól esetenként eltérő, a korábbi szabályozásnak megfelelően kialakult beépítés
4.	Meglévő épület	Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező, vagy több, mint tíz éve használatba vett épület