

V Á R O S T E R V
Építőipari Tervező és Szolgáltató
B e t é t i T á r s a s á g

7626 Pécs, Rákóczi út 77.
Irodai telefon: 72/215-405
72/534-711
Telefon / fax: 72/314-116

S Z E B É N Y
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

VÁROSTERV BT.

- 2006. április -

Szebény község Önkormányzata Képviselő testületének
5.../2006.(...XI...10...) számú rendelete

Szebény Építési Szabályzata
és
Szabályozási Tervének megállapításáról

Szebény község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban: Étv) 7.§. (3) bekezdése c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
Általános előírások

1.§.

- (1) A rendelet hatálya Szebény község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési és bontási tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az általános érvényű jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak és a szabályozási terveknek (Tervező: YELLOWFACE KFT. -VÁROSTERV Bt. V-2, V-3 tervlapok) megfelelően szabad.
- (3) A szabályozási tervek kötelezően figyelembe veendő elemei:
 - a külterületi és a belterületi határvonal,
 - a szabályozási vonalak,
 - az építési vonal,
 - a területfelhasználási módok és határok,
 - az építési övezeti és övezeti határok és jelek,
 - az építési övezeti, övezeti előírások,
 - a helyi védett épületek.
 - az építési hely határvonala.
- (4) A kötelező erejű szabályozási elemek – a sajátos jogintézmények és a helyi védelem alatt álló művi értékeket tartalmazó 1-3.sz. mellékletek kivételével – csak a rendezési terv módosításával, a jogszabályokban előírt egyeztetések lefolytatásával változtathatók, képviselőtestületi jóváhagyással. A védelem alatt álló művi értékek listája – építészeti alátámasztó munkarész és szakhatósági szakvélemény alapján – módosítható, a sajátos előírások szükség esetén önkormányzati határozattal, kiegészíthetők.
- (5) Irányadó szabályozási elemek:
 - -telekhatár

Az engedélyezés általános szabályai

2.§.

- (1) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásról szóló rendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek körét nem bővíti.
- (2) Az épületeket, az építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti értékvédelmi követelményeknek.

- (3) A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során a kulturális örökségvédelemről szóló törvény rendelkezéseit érvényre kell juttatni.
A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és régészeti érdekű területeket érintő építési engedélyezési eljárásokba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.
- (4) Az építési engedélyezés földtani követelményei:
- a.) A Magyar Geológiai Szolgálat bevonása szükséges az építési engedélyezési eljárásokba:
 - ha az építési terület csúszás- és omlásveszélyes,
 - ha 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó létesítmény épül,
 - ha 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel jár az építkezés,
 - ha a felsoroltakon túlmenően a lakosság, az Önkormányzat vagy tervezők kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokat észlelnek (hirtelen felszínsüllyedés, terepfelszínen mutatkozó repedés, zökkenés, vizesedés vagy rétegvíz megjelenés, stb.).
 - b.) Vizsgálni kell az építési engedélyezés során, hogy az építmény csúszás-, omlásveszélyes vagy alapincézett területre kerül-e.
Ha az említett adottságokkal rendelkezik az építési terület, vagy arra utaló jelenségeket mutat, akkor csak mérnökgeológiai és geotechnikai feltárások ismeretében végezhető el az építési tevékenység.
 - c.) Közösségi célt szolgáló épületek (közösségi ház, gyermekintézmények, stb.) építési engedélye csak talajmechanikai és mérnökgeológiai feltárások, vizsgálatok elvégzését és azok eredményének engedélyezési tervben történő érvényesítését követően adható ki.
 - d.) A település egész területén a létesítmények elhelyezésénél az alábbi előírások betartása szükséges:
 - . tereplépcső kialakításakor – magasságtól függetlenül –gondoskodni kell a felület védelméről,
 - . 2,0 méternél magasabb bevágások esetén megtámasztó szerkezetet kell létesíteni,
 - . bevágások vagy rézsűk környezetében épületeket a biztonsági távolságon kívül kell elhelyezni,
 - . terepszint alatti létesítményként engedélyezett pincéket béléssel kell ellátni,
 - . feltöltések csak réteges tömörítéssel létesíthetők,
 - . a magán- és közterületek biztonságos csapadékvíz elvezetéséről gondoskodni kell.
- (5) Tűzvédelmi követelmények:
- a.) A település tűzvíz (oltóvíz) ellátását, valamint a tűzoltás feltételeit (megközelítés, tűzoltási felvonulási terület, stb.) az Országos Tűzvédelmi Szabályzat vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani és biztosítani.
 - b.) Kialakult beépítés esetén az építmények közötti megengedett tűztávolságot a meglévő állapothoz igazodóan, a HÉSZ 5.§.(7) bek. szerint csökkenteni lehet, de ehhez ki kell kérni az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalását.
- (6) A település igazgatási területén a csapadékvíz elvezetést kiemelt gondossággal kell megoldani. A csapadékvizek elvezetése vízjogi engedély-köteles tevékenység. Az engedélyt vízügyi szakhatóságtól – a hatályos rendeletben* foglaltak betartásával – kell megkérni.
- /Jelenleg hatályos jogszabály: a 18/1996(VI.12.)KHVM rendelet/*
- (7) A termőtalaj védelme érdekében építmények építésének termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell.
- (8) A Pécsi Bányakapitányságot az engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni:
 - az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló 1994. évi LV. Tv. 3.§.(e) bekezdésben meghatározott talaj kivételével – kitermeléssel járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezése során, ha a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről

elszállítására, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

- a 300 m²-nél nagyobb alapterületű föld alatti tárolórészsel (pince) érintett terület esetén.

- (9) A nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezetében a vonatkozó rendelet (6/1982/V.6./IPM) előírásait kell figyelembe venni.
- (10) Mezőgazdasági területen történő beruházásokhoz – az 1994. évi LV. Tv. 70.§-a alapján – meg kell kérni a talajvédelmi szakhatóság hozzájárulását.
- (11) Állattartó épület építésének engedélyezésénél a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait is alkalmazni kell.
- (12) A település belterületén és védett erdőterületen távközlési torony-építmény nem helyezhető el.

II. FEJEZET

Településszerkezet, területfelhasználás

3.§.

- (1) A szabályozási terv a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területekre, ezen belül különböző területfelhasználási egységekre osztja fel, továbbá a beépítésre szánt területeken belül építési övezeteket, a beépítésre nem szánt területeken övezeteket jelöl ki.
- (2) A település igazgatási területének
 - a.) *beépítésre szánt területei*
 - falusias lakóterület (Lf)
 - egyéb ipari gazdasági terület (Gip-e)
 - különleges terület, ezen belül
 - . sportterület (K-sp)
 - . temető (K-t)
 - . belterületi pincesor (K-p)
 - b.) *beépítésre nem szánt területei*
 - közlekedési és közmű terület, ezen belül:
 - . közút (KÖu)
 - . kötöttpályás-vasút (KÓk)
 - . a közműellátást biztosító területigényes létesítmények (vízműkút, víztároló) (KÖ-kv)
 - zöldterület (közpark) (Z)
 - erdőterület, ezen belül:
 - . védelmi (Ev)
 - . gazdasági (Eg)
 - mezőgazdasági terület, ezen belül:
 - . általános (szántó) (Má)
 - . kertés (kert, szőlő, gyümölcsös) (Mk)
 - . korlátozott használatú (gyep, legelő) (Má-o)
 - . belterületi kertek (Mk-b)
 - vízgazdálkodási terület, ezen belül:
 - . folyó és állóvizek medre és parti sávja (V)
- (3) A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek (területfelhasználási egységek), valamint az építési övezetek és az övezetek határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE
VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

Falusias lakóterület (Lf)

4.§.

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb kétlakásos lakóépületek, a lakófunkciót kiegészítő melléképítmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A területen elhelyezhető:

- legfeljebb **kétegységes** lakóépület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- mező és erdőgazdasági építmény,
- valamennyi melléképítmény elhelyezhető, kivéve ha az állattartási rendelet ettől eltérően nem rendelkezik.

A területen nem helyezhető el:

- mező- és erdőgazdasági üzemi építmény,
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- üzemanyagtöltő.

A területen **nem helyezhető el továbbá** - a számított környezeti terheléstől függetlenül - az alábbi kisipari tevékenységek :

- fafűrészelő,
- galvanizáló,
- műanyag-feldolgozó, műanyag darálás, darabolás,
- öntő, ónozó, ólmozó, ólomöntő, mártó,
- vegyi anyagkészítő - és előállító,

- (2) A falusias lakóterület építési övezetei:

- a.) Lf-1 jelű építési övezetbe a meglévő egy- két lakásos jellemzően földszintes, oldalhatáron álló- részben zártosorú, vagy hézagosan zártosorú – beépítésű lakóterület és alapfokú intézmények területei tartoznak.
- b.) Lf-2 jelű építési övezet a meglévő jellemzően egylakásos, földszintes, oldalhatáron álló beépítésű lakóterület.
- c.) Lf-3 jelű építési övezetbe a szabálytalan telekosztású, kistelkes lakóterület tartozik.

- (3) A lakóterület építési övezeteit és betartandó előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Telek terület min. (m ²)	Telekszélesség (m)		Beépítési mód	Építmény magasság max. (m)	Beépített- ség max. %	Zöld felület min. %
		min.	max.				
Lf-1	K-600	K-16,0	**	O/Z	6,0	K-30	40
Lf-2	K-900	K-18,0	**	O	4,5	K-30	40
Lf-3	K- *	K-14,0	**	O	4,5	K-30	40

K - kialakult állapot szerint O - oldalhatáron álló beépítési mód

Z - zártosorú beépítési mód

* az építési övezetben a telkek tovább nem oszthatók.

** az építési övezetekben max. két telek vonható össze.

- (4) A telekterület és a beépítettségi mérték oszlopaiban feltüntetett második érték új telkekre vonatkoznak, de a meglévő 30 %-nál kisebb mértékben beépített telkek beépítettsége 30 %-ig növelhető, az egyéb követelmények betartása mellett.
Ha a telek jelenlegi beépítettsége (K – kialakult állapot) meghaladja a 30%-ot, a meglévő épület felújítható , de a telek beépítettsége tovább nem növelhető.
- (5) A lakóterületen a meglévő épületek felújítása, átalakítása, bővítése és új épületek, építmények létesítése során a kialakult állapotokhoz kell igazodni.
Meg kell őrizni a jelenlegi telekstruktúrát és a helyi építészeti karaktert. Ennek érdekében az alábbi előírások betartása szükséges:
- a.) A kialakult telekstruktúra megőrzése érdekében a telkek csak akkor vonhatók össze, ha az új telek szélessége nem haladja meg a 25,0 métert.
 - b.) Az oldalhatáron álló beépítés új épületek építése és meglévők átépítése/bővítése során is megtartandó.
Oldalhatáron álló beépítésűnek a település telkein az oldalhatáron, vagy attól csúrgó távolságra elhelyezett épületet kell tekinteni.
 - c.) A lakások bővítési igényét a gazdasági épületek alapterületének csökkentésével célszerű megoldani.
A lakóépület utcafronton is bővíthető, (hajlított ház) de a védett, fésűs, oromfalas beépítés esetén az oldalszárny az utcavonaltól min. 3,0 méterre legyen.
 - d.) Az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a hagyományos építészeti karakterhez igazodó legyen.
 - e.) Az épületek tetőidoma nyeregtető, tetőfedése cserép, a tető hajlásszöge 35–45° közötti, a kialakult utcaképhez igazodó legyen. Az épület traktusszélesség ne haladja meg a 8,5 métert. A helyi védelemre kijelölt épületek felújítása esetén a tetőhéjalás piros hódfarkú cserép legyen.
- (6) A gazdálkodás / állattartás célját szolgáló épületek a kialakult oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezhetők el, illetve építhetők át.
A gazdasági épület a beépítés lezárásaként keresztbe fordítottan is elhelyezhető, de biztosítani kell a hátsókert megközelítési lehetőségét.
- (7) Az elő-, oldal- és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembe vételével az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a.) *Előkert:*
 - A meglévő, előkert nélküli épületek átépítése esetén az új épületeket is az utca vonalra kell helyezni.
 - A meglévő, előkertes épületek átépítése esetén a jelenlegi előkert mérete megtartható, vagy az épület utcavonalra helyezhető.
 - Az előkertekben csak a közműbekötés létesítményei helyezhetők el.
 - b.) *Oldalkert:*
 - Az oldalkertek méretét az OTÉK 35.§-a oldalhatáron álló beépítési módokra vonatkozó előírása szerint kell meghatározni.
 - Az oldalkertekben nem helyezhetők el az OTÉK 35. § (6) bekezdésében felsorolt létesítmények
 - A meglévő, az előírt mértéknél kisebb oldalkerti méretek a 14,0 méternél keskenyebb telkek esetén- amennyiben az átépítés az eredeti épület kontúrján belül történik -megtarthatók, de az engedélyezési eljárás során be kell szerezni a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulását.
 - c.) *Hátsókert:*
 - A hátsókert mérete min. 6,0 méter, de az 50,0 méternél nagyobb mélységű telkek esetében a fennmaradó telekrész teljes területe hátsókert.
A kialakult, nem megfelelő méretű hátsókertekben meglévő épületek megtarthatók, de nem újíthatók fel és lebontásuk után az előírt hátsókert megtartásával építhetők fel újra.
- (8) A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása. A szennyvízcsatorna kiépítéséig a kommunális szennyvizek átmeneti tárolását saját telken – zárt, vízzáróan szigetelt tárolóban- kell megoldani.

A szennyvízcsatorna megépítése után a telkek, illetve épületek csatornára történő rákötése kötelező.

- (9) Terepszint alatti létesítményként „bélelt” pince létesíthető.
Az építmény felett kialakított zöldfelület területének 50 %-át a telkek aktív zöldfelületének lehet tekinteni, ha a földtakarás mértéke az 50 cm-t eléri.
- (10) A személygépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.

Egyéb ipari célú terület – Gip-e

5.§.

- (1) Az egyéb ipari gazdasági terület az ipari-, településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltatási épületek, továbbá 200,0 méternél nagyobb védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági major létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető az (1) pontban felsoroltakon túlmenően:
- az OTÉK 31.§.(2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakás.
- üzemanyagtöltő állomás.
- (3) A területen nem helyezhető el:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
- roncsautó tároló- és bontó telep
- (4) A területre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Telek-terület minimum m ²	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	A zöldfelület legkisebb mértéke %
Gip-e	1000	Szabadon álló	6,0 *	40	30

* a megengedett legnagyobb építménymagasság technológiai indok alapján növelhető az építési hatóság által meghatározott mértékig.

- (5) A területfelhasználási egységben az előkert- és oldalkert mérete min. 5,0 m. A hátsókert min. mérete 15,0 m
- (6) A telkek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség biztosítása. A szennyvízcsatorna kiépítéséig a kommunális szennyvizek átmeneti tárolását saját telken – zárt, vízzáróan szigetelt tárolóban- kell megoldani. A szennyvízcsatorna megépítése után a telkek, illetve épületek csatornára történő rákötése kötelező.
- (7) A személygépkocsik elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (8) Terepszint alatti létesítményként „bélelt” pince és technológiai berendezések helyezhetők el.

Különleges területek

6.§.

- (1) Temető (K -t)
- a.) A temető területén (K-t-1) csak a sírhelyek, a temető működéséhez szükséges építmények és egyházi épületek helyezhetők el.
A területen vízvételi lehetőséget biztosítani kell
- b.) A felhagyott temető területét (K-t-2) kegyeleti parkként kell megőrizni.
A területen vízvételi lehetőséget biztosítani kell.
- (2) Présházak – pincék övezete (K-p)
- a.) A területen a szőlőműveléshez és feldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági épületek (présházak) és pincék, valamint vendéglátó létesítmények helyezhetők el.

- b.) A kialakult telekstruktúra megtartandó.
 c.) Az úszótelkek közötti közterületet közhasználatú zöldfelületként kell fenntartani.
 d.) Építési előírások:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló, vagy zárt sorú
Beépítés mértéke	Kialakult állapot szerinti, illetve új épület építése esetén max. 100 % ,de az épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m ² nagyságot.
Építménymagasság	Kialakult, illetve max. 3,5 m
Tetőgerinc utcához viszonyított iránya	A kialakult állapot az épületek átépítése esetén is megtartandó.
Tető hajlásszög	A meglévő épületek átépítése esetén a jelenlegi tetőhajlásszög megtartható, vagy 32-42 fok között választható.
Tetőhéjalás	Hódfarkú agyag-, vagy betoncserép, vörös- barna színárnyalattal.

e.) A védett pincék/présházak felújítása az eredeti tömeg-és formai megjelenés megtartásával engedélyezhető. Az épületek felújítása / átépítése során térdfalmagasítás és tetőtér beépítés nem engedélyezhető.

(3) Sportterület (K-sp).

A területen sportpályák és a tevékenységhez szükséges épület helyezhetők el.

A kiszolgáló épület bruttó alapterülete max. 100,0 m², a megengedett építménymagasság 4,5 m lehet.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterület

7.§.

- (1) A közterület teljes szélessége építési terület, amelyen belül elhelyezhetők:
- az utak és gyalogutak burkolatai,
 - úttartozékok, támfalak, földművek,
 - térszín alatti közművezetékek,
 - a villamos energia – és távközlési kábelek, illetve a légvezeték tartóoszlopai
 - közúti jelzőtáblák, köztárgyak,
 - telefonfülke, autóbusz -váró
- (2) A létesítmények elhelyezésénél be kell tartani az OTÉK 39.§. és 40.§.-ban meghatározott követelményeket.
- (3) A közterülettel határos építményrészen és az előkertben 1,0 m²-nél nagyobb felületű hirdetés, reklámtábla, cég-, vagy címtábla nem helyezhető el.
- (4) A közutak és a közterek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területeket kell biztosítani.
- (5) A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

	Út	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
KÖu-1	5606. sz. út- Hímesháza	külterületi mellékút,	külterületi mellékút,	meglévő

	Út	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
Meglévő összekötő út	közötti út (5614 sz. út)	összekötő út (K.V.C.)	összekötő út (K.V.C.)	(14-18 m)
KÖu-2 Meglévő összekötő út belterületi szakasza	Kossuth Lajos utca	belterületi gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi gyűjtőút (B.V.c.C.)	meglévő (16-20 m)
KÖu-3 Meglévő egyéb utak KÖu-4 belterületen		külterületi egyéb út (K.VIII.B.-D.) belterületi kiszolgáló út (B.VI.d.B.-D.)	külterületi egyéb út (K.VIII.B.-D.) belterületi kiszolgáló út (B.VI.d.B.-D.)	meglévő (4-12 m) meglévő (6-12 m)
KÖu-5 Gyalogutak			(B.X.)	4-6 m

(6) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így

- a vízellátás
- a szennyvízelvezetés
- a csapadékvíz-elvezetés
- a földgázellátás
- az elektromos energia-ellátás
- a távközlés

létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.

(7) A közművek nem azonos időben történő kiépítése esetén a később építendő közművek részére a szükséges területsávot biztosítani és az elhelyezési lehetőséget igazolni kell.

A 24/1994 (IX.29) KHVM rendelettel kötelezővé tett MSZ 7478 számú szabvány előírása szerint a távközlési hálózat részére biztosított területsávot szabadon kell hagyni, valamint betartandók a 9004/1982 (Közl. Ért.16.) KPM-IPM számú együttes közlemény 4. számú szabályzatában és a 30/19994 (XI.8) IKM rendelettel kötelezővé tett MSZ 151 sz. szabványban foglaltak.

(8) A közmű -csatlakozási műtárgyakat telken belül kell elhelyezni.

A gáznyomás-szabályzók az építmények utcai homlokzatára nem helyezhetők el.

(9) A közvilágítási és távközlési szabadvezetékeket közös oszlopsoron kell vezetni.

Zöldterület (Z)

8. §.

- (1) Közpark céljára kijelölt terület. A terület min. 75 %-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (2) A területen a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, kisebb méretű sportpálya, képzőművészeti alkotás, emlékmű) és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Erdőterület (E)

9. §.

- (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28.§. előírásai közül a védelmi (Ev) és gazdasági (Eg) rendeltetésű erdőkre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (2) Az erdőterületeket érintő művelési ág változási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba a természetvédelmi és erdészeti szakhatóságokat be kell vonni.
- (3) Gazdasági rendeltetésű 100 000 m²-t meghaladó erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezendő építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

Mezőgazdasági területek

10. §.

- (1) Mezőgazdasági kertes területek (Mk)
 - a.) A területbe a volt zártkertek, illetve zártkert jellegű kisüzemi, jellemzően kistelkes területek tartoznak.
 - b.) A területbe eső telkeken a növénytermesztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei építhetők.
 - c.) Az építmény-elhelyezés feltételei:
 - 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
 - 720 m²-t meghaladó területű telken (csak szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken) egy gazdasági épület és egy terepszint alatti pince létesíthető.
 - d.) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, illetve az épület alapterülete az 50 m²-t. Az épület magastetővel és legfeljebb 3,5 m építménymagassággal létesíthető.
 - e.) Az övezetben állattartásra szolgáló építmény nem építhető.
- (2) Mezőgazdasági általános területek (Má)
 - a.) A területbe a szántó és az 1500 m²-t meghaladó területű szőlő, gyümölcsös művelési águ területek tartoznak.
 - b.) Az övezetbe eső telken a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot, de legfeljebb 300 m² építhető be.
 - c.) Az övezetbe eső területeken lakóépületet elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
 - Szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén: min. 0,5 ha telekterület,
a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot, de max. 300 m² építhető be.
 - Szántó, kert művelési ág esetén: min. 3 ha telekterület
a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 1,5 %-ot, de max. 600 m² építhető be.
 - d.) A telken újonnan létesítendő építmények csak
 - szabadonálló beépítési mód szerint
 - legalább 10,0 m előkert biztosításával
 - épület legfeljebb 5,5 m építménymagassággal és magastetővel, 35- 45°-közötti tetőhajlásszöggel telepíthetők.

- (3) Belterületi kertek övezete (**Mk-b**)
- a.) Az övezetbe a szabályozási terven lehatárolt, belterületen levő, mezőgazdasági hasznosítású területek tartoznak.
 - b.) Az övezet területén építményt elhelyezni nem szabad. A meglévő gazdasági épületek megtarthatók, de nem bővíthetők.
- (4) Korlátolt használatú mezőgazdasági terület (**Má-o**)
- a.) A területbe a gyep (rét), nádas művelési ágú tájvédelmi és ökológiai okokból korlátozottan beépíthető területek tartoznak.
A területen lakóépület nem helyezhető el.
 - b.) A területen min. 2,0 ha nagyságú telek esetén elhelyezhetők az állattenyésztéshez kapcsolódó gazdasági épületek (ló-, szarvasmarha istálló, juh-hodály, takarmánytároló, stb.), valamint a tőgazdaság működtetéséhez szükséges építmények, de az összes beépített terület nem haladhatja meg a 300 m² nagyságot.
Az épületek legfeljebb 5,5 m építménymagassággal, 35- 45°-közötti tetőhajlásszögű magastetővel és cserépfedéssel létesíthetők.
 - c.) A gyep (rét) művelési ágba tartozó területeken a művelési ág nem változtatható meg. A művelést kaszálással vagy legeltetéssel kell fenntartani.
- (5) Mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.
Szántó, kert művelési ágban tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe (gazdasági építmények és az udvar területe) nem lehet nagyobb, mint a telekterület 5,0 %-a.
- (6) A földhasználó, illetve a beruházó köteles a talajvédelmi hatóság engedélyét, illetve szakhatósági hozzájárulását megszerezni minden, a termőföld minőségét, illetve állapotát befolyásoló esetben. / *Jelenleg az 1994. évi LV tv 62-70 § -ban meghatározott esetekben/.*
- (7) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében be kell tartani a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait. / 49/2001.(IV.3.) Korm. rendelet./
- (8) Az erózióveszély csökkentése érdekében a mezőgazdasági utak mentén védőfásítást kell létrehozni, többszintes növényállomány telepítésével.

Vízgazdálkodási terület (V)

11.§.

- (1) A területbe
- az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja
 - az állóvizek medre és parti sávja
 - a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
 - a vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) A területen építményt elhelyezni nem szabad, kivéve a vízmű üzemeltetéséhez, a vízkárelhárításhoz szükséges, valamint a vizesport és a sporthorgászás céljait szolgáló építmények.
- (3) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a vizek és a közcélú vízi építmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló rendeletek* előírásait be kell tartani.

**/Hatályos rendeletek: 46/1999.(III.18.) és 120/1999.(VII.6.) korm. rendelet./*

III. FEJEZET

Környezetvédelem

12.§.

- (1) Az igazgatási területen a meglévő és tervezett környezethasználatokat úgy kell engedélyezni, megszervezni és végezni, hogy:
- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze e környezetszennyezést,
 - kizárja a környezetkárosítást,
 - megfeleljen a mindenkor érvényben lévő előírások, határértékek és normatívák keretében meghatározott követelményeknek.

- (2) Szébény területét a hatályos rendeletek* a felszín alatti vizek állapota szempontjából az érzékeny területen fekvő települések körébe sorolja.

Ezért

- a területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és talaj- és vízszennyezést okozó tevékenység nem engedélyezhető.
- a csatornázás megvalósításáig építés, felújítás csak zárt gyűjtés és rendszeres szippantás, valamint korszerű és hatékony egyedi kisberendezés létesítésével engedélyezhető.
- A település ivóvíz-bázisának területe a *kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi övezetbe tartozik (ad-vízbázisvédelmi terület)*.

**/Jelenleg hatályos jogszabály a 7/2005(III.1.) KvVM rendelet/*

- (3) Szébény közigazgatási területén az általános levegőtisztaság-védelmi előírások, határértékek érvényesítendőek. A levegő tisztaságának védelmével összefüggő szabályokat a légszennyezettségi és kibocsátási határértékeket a hatályos rendeletek** előírásai szerint kell betartani. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek a kibocsátási és levegőminőségi előírásokat, határértékeket teljesítik.

***/Jelenleg hatályos jogszabályok: 21/2001.(II.14) Korm. rendelet, 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet/*

- (4) A települési hulladékgazdálkodás megszervezése, üzemeltetése keretében biztosítani kell
- a települési szilárd és folyékony hulladékok rendszeres gyűjtését, elszállítását és megfelelő, engedélyezett kezelését, elhelyezését.
 - az állati tetemek bűzmentes gyűjtését, kezelését és ártalmatlanítását (gyűjtőkonténer, ATEV).
 - a veszélyes hulladékok megfelelő kezelését; ilyen hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy engedélyezhető és folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

- (5) A településen a zajvédelmet az országos előírások szerint, / *jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet alapján* /, a területfelhasználási kategóriákra és tevékenységekre megállapított zaj- és rezgésterhelési határérték teljesítésével kell biztosítani.

- A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek (65/55 nappal/éjszaka) betartásra kerüljenek.

- Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a 5608.sz főút mentén 65/55 dB, egyéb lakóterületeken 55/45 dB.

- A belterülettől D-re tervezett autópálya (M6) mentén a zajhatárértékek betartandók; a védősávok, zóldsávok kialakítása javasolt. Így az autópálya melletti lakóterületeken a megengedett nappali/éjszakai zajszint 65/55 dB.

- (6) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés és az élővizek szennyezésének megakadályozásáról, valamint a mezőgazdasági üzemi területek környezeti károkozásának csökkentéséről.
- (7) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (8) A településen üzemanyag-töltő állomás – a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kivételével – csak külterületi közlekedési területen helyezhető el, amennyiben az üzemanyag-töltő állomás 50 m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.

Természet- és tájvédelem

13. §

- (1) A település belterülete, valamint a korlátolt használatú (Má-o) mezőgazdasági övezetbe sorolt területek *tájképvédelmi övezetbe* sorolt területek.
A tájképvédelmi területen a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveire látványtervet kell készíteni.
- (2) A helyi védettséget élvező fák, az iskola udvarában található tiszafa (380 hrsz.) és a falu DK-i részén álló molyhos tölgy (259 hrsz.) megőrzendők, ápolandók.
- (3) A táj- és településképvédelme érdekében megőrzendő és továbbfejlesztendő a település középvezetében meglévő zöldfelület, közpark. A területen történő fejlesztések során táj- és kertépítészeti tervek készítése kötelező.

14. §.

Művi értékek védelme

- (1) A településen országos védelem alatt álló műemlékek:
- R.k. templom. Barokk, 1775.
- (2) A műemléki környezet lehatárolását a szabályozási terv, a műemléki környezetbe tartozó telkek helyrajzi számait a 1.számú melléklet tartalmazza.
- (3) A műemlék épületen és telkén az építési hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal gyakorolja, a műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokba az építési hatóság a KÖH-t szakhatóságként köteles bevonni.
A műemlékekre és a műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre és telkekre vonatkozóan a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásait be kell tartani.
- (4) Az e rendelettel védetté nyilvánított helyi művi értékeket a szabályozási terv, tételes felsorolásukat a 2.sz. melléklet tartalmazza.
- (5) A helyi védettségű épületek és a helyi védelemre kijelölt terület műemléki környezetbe eső valamennyi épületénél az építési engedélyezési eljárásokba az építési hatóság a KÖH-t szakhatóságként köteles bevonni.
A helyi védelemre kijelölt terület többi épületénél az engedélyezési eljárás során ki kell kérni a KÖH előzetes véleményét.
- (4) A helyi védettségű területen a telekalakítás, a telekhasználat, valamint az épületek felújítása, átalakítása, az utcaképet érintő beavatkozások és egyéb építési tevékenység során a jelen rendelet 4.§-ban rögzített előírásokon túlmenően az alábbi előírásokat kell betartani:

Épületszélesség, tömeg	Az utcai főépületek szélessége nem változtatható, Bővítés a melléképületek irányába történhet. A melléképületek szélessége – átépítés esetén – nem lehet nagyobb a főépület szélességénél. A meglévő nyitott tornác nem tehető zárttá.
Tetőidom, tetőfedés	Szimmetrikus nyeregtető, oromfalas kialakítással. Kontyolás nem engedélyezhető. Az oromfal formai kiképzése nem módosítható. A tetőfedés csak kettős hódfarkú cserépfedés lehet.
Nyílászárók	A meglévő nyílásméretetek nem változtathatók. A tornác utcai bejárata méretében és formai kialakításában megőrzendő. A lezárt/befalazott bejáratoakat az épület felújítása során az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani.
Homlokzatképzés	Sima vakolaton meszelés, vagy festés hagyományos színezéssel. Az utcai homlokzaton előtető, nyitott, vagy fedett terasz nem létesíthető.
Kerítés	A védett kerítések az eredeti állapot szerint újíthatók fel, illetve ahol szükséges az eredeti állapotot kell visszaállítani. A többi telken alacsony – max. 40 cm. – lábazatos áttört jellegű kerítés létesíthető.

15.§.

Régészeti lelőhelyek védelme

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területének lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák. A lelőhelyek leírását jelen építési szabályzat 3.számú melléklete tartalmazza. A megjelölt területeken, illetve azok térségében fokozott gondossággal kell eljárni minden talajfelszint érintő tevékenység során.
- (2) Az ismert régészeti lelőhelyek területén
 - beépítésre nem szánt területeken végzendő, 30 cm. mélységet meghaladó és 10m²-nél nagyobb területre kiterjedő talajmozgatással járó tevékenység,
 - beépítésre szánt területeken talajfeltárással járó építési tevékenység megkezdése előtt, meg kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) szakhatósági hozzájárulását.
- (3) Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén a tervezést megelőzően, ki kell kérni a KÖH véleményét.
- (4) Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol – a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és régészeti érdekű területen kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti leletek vagy régészeti objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni, és értesíteni kell a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

IV. FEJEZET

16.§.

Sajátos jogintézmények

- (1) Helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az építésügyi hatóság élhet – az Étv-ben meghatározott – kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés jogintézményével.
- (2) A belterületeken meglévő és megvalósítandó épületek működéséhez szükséges utak és közművek létesítése érdekében az érintett ingatlanok tulajdonosai – az Étv által meghatározott – útépitési és közművesítési hozzájárulás fizetésére kötelezhetők. A hozzájárulás mértékét és arányát külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.
- (3) A településképp javítása érdekében az azt rontó építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettsége előírható.

V. FEJEZET

Vegyes és Záró rendelkezések

17.§.


A rendelet mellékletei

- (1) Az engedélyezési eljárás során kötelezően alkalmazandó tervi mellékletek:
- a.) Belterület szabályozási terve **V – 2** jelű tervlap
 - b.) Külföldi terület szabályozási terve **V – 3** jelű tervlap
 - c.) 1-4.sz.mellékletek: Önkormányzati hatáskörbe tartozó helyi értékvédelem
 - d.) 1-2.sz.függelék: Szakhatósági hatáskörbe tartozó művi és természeti értékvédelem
- (2) Az engedélyezési eljárás során figyelembe veendő kapcsolódó önkormányzati rendeletek:
- a.) Az állattartásról szóló önkormányzati rendelet


18.§.

Előírások alkalmazása

Jelen előírások 2006. XI. 10. lépnek hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.


.....
Körjegyző




.....
Polgármester

Kihirdetve: 2006. november 10.




.....
Körjegyző

MELLÉKLETEK, FÜGGELÉKEK

Önkormányzati hatáskörbe tartozó települési értékvédelem:

1.sz. melléklet:

Helyi védettségű épületek:

Cím	Helyrajzi szám	Funkció
Rákóczi u. 1.	58	lakóház
Rákóczi u.10.	30	lakóház
Rákóczi u.11.	28	lakóház
Petőfi S. u.15.	112	lakóház
Petőfi S. u.17.	109	lakóház
Petőfi S. u.12.	115/3	lakóház
Petőfi S. u.11.	116	lakóház
Petőfi S. u.9.	118	lakóház
Petőfi S. u.4.	128	lakóház
Rákóczi F. u.2	380	iskola
Hősök tere	496/2	emlékmű
Hősök tere 16.	552	lakóház
Kossuth L. u.	341	szobor
Kossuth L. u.15.	354	lakóház
Kossuth L. u.16.	352/1	lakóház
Kossuth L. u.18.	350	lakóház
Kossuth L. u.22.	346	lakóház
Kossuth L. u.23.	345	lakóház
Kossuth L. u.24.	344	lakóház
Kossuth L. u.42	267	lakóház
Kossuth L. u.	270-271	présházak
Kossuth L. u.	277	présház kapuja
Kossuth l. u.37.	279	lakóház-pince
Hősök tere 17	553	melléképület
Hősök tere 10.	466/9	lakóház
Hősök tere 9.	466/6	lakóház
Hősök tere 15.	24	lakóház
Széchenyi u.1.	20/3	lakóház
Széchenyi u.1.	21	lakóház
Széchenyi u.4.	4	lakóház
Kossuth L. u.	609	temető -feszület

2.számú melléklet:

Helyi értékvédelmi terület telkeinek helyrajzi számai:

20/3-23, 109-110, 112-114, 115/3, 116-118, 123,125/1, 126-129, 373-375, 377—379, 381, 384, 385, 466/2, 466/3, 466/4, 467-471, 486-490, 493, 496/2, 497-506, 541-542, 544, 546-549, 551-560.

3.számú melléklet.

Helyi értékvédelmi tanulmány.

4. számú melléklet.

Helyi védettségű fák.

- az iskola udvarában található *tiszafa* (380 hrsz.),
- a település dél-keleti részé álló *molyhos tölgy* (259 hrsz)

Szakhatósági hatáskörbe tartozó művi és természeti értékvédelem.

1.számú függelék.

Műemlék:

Római katolikus templom (Barokk, 1775.) – Hősök tere Hrsz:26

Védelem fokozata: H1 (22509/1958 m- III.317)

Műemléki terület telkeinek helyrajzi számai:

24, 25, 27, 28, 30, 31, 58, 380, 382/1, 382/2, 383, 386, 387, 466/5, 466/6, 466/9, 491, 492, 494, 496/1

2.számú függelék:

**A település területén megjelölt nyilvántartott (R), illetve régészeti érdekű (RÉ) területek,
A régészeti hatástanulmány szerint.**