

Szedres Község Önkormányzata Képviselő-testületének

7/2006. (VI. 30.) ör. rendelete

A község helyi építési szabályzatáról.

Szedres Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: ÉT.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. §

(1) E rendelet hatálya Szedres község teljes közigazgatási területére kiterjed.

(2) A község területén területet felhasználni, telket alakítani, építési munkát végezni, ezekre hatósági engedélyt adni jelen szabályzat, Szedres község szabályozási terve, valamint az országos településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelet (továbbiakban: OTÉK), az ÉT, továbbá az egyéb általános érvényű építési szabályok előírásainak együttes alkalmazásával szabad.

(3) E rendelet a Meridián Kft. által 2144/2008. számon készített, Szedres község szabályozási tervével és az alábbi mellékletekkel együttesen érvényes, ezekkel együtt alkalmazható:¹

1. számú melléklet az Sz-1 jelű, M = 1 : 2000 méretarányú, belterületi szabályozási tervlap és az Sz-2 jelű, M = 1 : 10 000 méretarányú, külterületi tervlapok;

2. számú melléklet az Örökségvédelmi hatástanulmány;

3. számú melléklet a védett épületek listája, a védett természeti területekbe tartozó ingatlanok listája, a régészeti lelőhelyek listája, valamint a sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok listája.

2. §

(1) E rendeletben és a Szabályozási Tervben alkalmazott szabályozási elemek a (2) bekezdésben foglalt kivétellel csak a szabályozási terv módosításával változtathatóak meg.

(2) Hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosítható, illetve meghatározható elemek:

a) telekhatár;

b) építési vonal;

c) védőtávolságok, illetve területek szakhatósági hozzájárulással;

d) övezeti szabályozási vonal telekalakítási engedélyezés keretében;

e) helyi védelem objektumai, illetve területei okl. építészmérnök szakvéleménye és indoklása alapján.

¹ 1. § (3) bekezdést módosította a 8/2008. (VI. 27.) ör. rendelet 1. §-a.

Fogalom-meghatározások

3. §

(1) A szabályozási tervben és e rendeletben alkalmazott jelek az OTÉK 2. számú melléklete jelkulcsán alapulnak.

(2) E rendelet alkalmazása szempontjából az ÉT és az OTÉK fogalom meghatározásain túlmenően az alábbi fogalom meghatározások érvényesek

- melléképület: az építési telken, építési területen az övezeti előírások szerinti elhelyezhető főépületeknek nem minősülő épület (építmény);
- főépület: Az építési telken, építési területen, illetőleg földrészleten elhelyezhető, a terület-felhasználási egység funkciójának megfelelő rendeltetésű épület;
- építményszélesség: a tető tartószerkezetének szélessége;
- homlokzatmagasság: az utcai homlokzat falsík (a már rendezett) terepcsatlakozása és a (külső) tetősík és a homlokzati falsík metszészvonala közti távolság;
- kétlépcsős engedélyezési eljárás: az adott építési és/vagy telekalakítási engedélyezést megelőzően elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni;
- zöldfelület: bármely terület-felhasználási kategórián belül növényekkel időszakosan vagy tartósan fedett, biológiailag aktív felület. Alapvető rendeltetésüket tekintve termesztési, illetőleg kondicionáló célúak lehetnek;
- közhasználatú zöldfelület: önkormányzati közterületen lévő zöldfelület (magába foglalja a közhasználatú zöldterületeket és erdőket is);
- zöldterület: a település szabályozási tervében közpark vagy közkert céljára kijelölt terület;
- közpark: legalább 1 ha területű közhasználatú zöldterület;
- közkert: 1 ha területnagyságnál kisebb közhasználatú zöldterület;
- háromszintes növényállomány: a gyepszintű, a cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazása terület lehatárolás, vagy környezetvédelem céljára;
- vattázó termésű nyárfa: nőivarú nyárfák.

Az építéshatósági engedélyezések sajátos feltételei

4. §

(1) A szabályozási terven TATK jelöléssel érintett területeken kétlépcsős telekalakítási engedélyezési eljárást kell lefolytatni a terület felhasználása előtt. Telekalakítási szándék esetén a TATK terület egészére elvi telekalakítási engedélyezési eljárást kell lefolytatni és az elvi engedélyben foglaltak szerint készíthető el a telekalakítási engedélyezési terv.

(2) A TATK érintett területeken az építés csak az engedélyezett telekalakítás végrehajtása, a szükséges út, közművek és csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése után engedélyezhető.

(3) A TATK területeken a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesítése a telektulajdonosok kötelezettsége.

5. §

(1) Az építési övezeti előírásoknak megfelelő méretű építési telkeken, telekalakítás

nélküli építési szándék esetében, az építés engedélyezhető az egész területre elkészített telekalakítási terv hiányában is.

(2) A mezőgazdasági területen a birtokközpont kialakítás a teljes birtok működtetéséhez szükséges épületállományt és az infrastruktúrát is tartalmazó, a beépítési követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

6. §

(1) Az árvízvédelmi töltés mindkét oldalán a lábvonaltól számított 10-10 méteres sávban építési tevékenység – az árvédelmi cél kivételével – tilos.

(2) A védtöltés lábától számított 110 méteres mentett oldali sávban kutat, pincét vagy más mélyalapozású létesítményt építeni tilos, és minden építési engedélyezési eljárásba be kell vonni az illetékes vízügyi hatóságot.

(3) Amennyiben technológiai kötöttség szükségessé teszi, úgy az övezeti előírásoknál nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet az építésügyi hatóság mezőgazdasági birtokközpontban és gazdasági területeken.

(4) Az építési engedélyezés eljárásba a Magyar Geológiai Szolgálat Területi Hivatalát szakhatóságként be kell vonni az alábbi esetekben:

- 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél;
- 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél;
- 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás);
- valamint azon fontos esetekben, amikor a lakosság, a tervezők vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

7. §

(1) Az Sz-1 jelű Szabályozási tervlapon jelölt egykori anyaglelőhely területén a felhasználás előtt talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.

(2) Az építési engedélyezési eljárásba be kell vonni a területileg illetékes első fokú talajvédelmi szolgálatot, ha a beruházás termőföldön történik.

(3) Az Sz-2 jelű Szabályozási tervlapon jelölt fakadóvizek, belvizek által veszélyeztetett és vízjárta területeken

- bármilyen építmény elhelyezésénél a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni;
- az építési engedélyezési dokumentációnak tartalmaznia kell az érintett terület talajmechanikai vizsgálatát;
- a gyepek, legelő művelési ágú területek szántóvá történő átminősítése tilos;
- az itt lévő mezőgazdasági területeken csak korlátozott, azaz elsősorban extenzív mezőgazdasági művelés folytatható.

(4) Ökológiai hálózat, tájvédelmi körzet, Natura2000 védelem alatt álló és a helyi jelentőségű védelemre javasolt területeken bányát nyitni tilos.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

8. §

(1) Az ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásában a Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

(2) Beruházások kivitelezéséhez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) kell beszerezni.

Telekalakításra vonatkozó előírások

9. §

(1) Építési telkek felosztása csak akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkeken a beépítési feltételek biztosítottak és a felosztással keletkező telkek kielégítik a beépítési előírásokat is.

(2) Kialakult telkek nyeles telekként való tovább osztása nem engedélyezhető.

(3) Meglévő építési telkek méretüktől függetlenül beépíthetők, ha a beépítésre vonatkozó előírások teljesíthetők, és a beépítés feltételei biztosítottak.

Belterületi határ megállapítása

10. §

(1) A község belterületei a központi belterület és Kajmád puszta belterület. A belterület jelenlegi és tervezett határvonalát a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási terven jelölt tervezett belterületi határváltozásokat távlati célként kell kezelni és konkrét igény felmerülése ütemében kell megvalósítani.

(3) Belterületi határok megváltoztatása csak a szabályozási terven jelölt tervezett belterületi határvonalnak megfelelően végezhető.

(4) A tervezett belterületbe vonás a szabályozási terven jelölt terület-felhasználás megvalósítása ütemében, az ingatlan tulajdonosok kérelmére és költségviselésével hajtható végre.

II. Fejezet

A község területének osztályozása

11. §

(1) A község területe terület-felhasználási, építési szempontból **beépített, beépítésre szánt** és **beépítésre nem szánt** területre tagolódik.

(2) A beépített és beépítésre szánt területek tagolása:

– falusias lakóterületek	Lf
– településközpont vegyes területek	Vt
– kereskedelmi, szolgáltató területek	Gksz
– ipari területek	Gip
– különleges rendeltetésű területek, temető	Kt
– különleges rendeltetésű területek, sportpálya	Ks
– különleges rendeltetésű területek, rehabilitációs központ	Kre
– különleges rendeltetésű területek, turisztikai	Ktu
– különleges terület, szennyvíztisztító telep	Kszt

(3) A beépítésre nem szánt területek tagolása:

– közlekedési és közmű területek	Köu
– zöldterületek, közpark	Z
– védelmi erdőterület	Ev
– gazdasági erdőterület	Eg
– általános mezőgazdasági területek	Má
– korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területek	Má-0
– kertes mezőgazdasági területek	Mke
– vízgazdálkodási területek	V

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

12. §

(1) Közoktatás intézmények esetében a telkek megengedett beépítési értéke 25 %. A létesítmények kialakításánál a vonatkozó hatályos jogszabályt kell figyelembe venni.

(2) Építmények közötti legkisebb távolság vonatkozásában az OTÉK 36. § előírásai az érvényesek.

(3) Az építéssel egyidejűleg meg kell oldani a csapadékvíz elvezetését, továbbá a növényzet telepítését.

(4) Az állattartó épületekre vonatkozó előírásokat a 33-35. § tartalmazza.

(5) A telkek 50 méteren túli részén épület nem helyezhető el, továbbá ez a terület nem vehető figyelembe a telkek beépítési és zöldfelületi értékének megállapításakor.

Lakóterületek

13. §

- (1) A lakóterületek a falusias lakóterületi kategóriába (Lf) tartoznak.
- (2) A lakóterületen az OTÉK 14. § szerinti építmények helyezhetők el, kivéve az üzemanyagtöltő állomás.
- (3) Az építési övezetekben új épület elhelyezésének feltétele a teljes közművesítettség megléte.
- (4) Az épületeket magastetővel kell ellátni. A tetőidom általában az utcára merőleges, de környezettől függően párhuzamos is lehet.
- (5) Utcafronti kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet, telekhatáron létesített kapu közterület felé nem nyílhat.

14. §

- (1) Az övezetre vonatkozó építési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Lf-1 jelű építési övezet	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K-1000	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	K-18	m
Kialakítható legkisebb telekmélység	K-40	m
Beépítési mód	Oldalhatáron/Szabadon álló*	
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K-4,5	m
Megengedett legnagyobb beépítettség	25	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

**Saroktelek, kizárólag indokolt esetben szabadon állóan is beépíthető, az utcaképhez igazodó módon.*

- (2) Előkert mérete a környezethez igazodó, újonnan kialakuló utcában egységesen 3 méter.
- (3) Oldalkert mérete min. 6 m. Az Lf-1 övezetben a történetileg kialakult beépítésre tekintettel a 14 méternél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredetit meg nem haladó építménymagassággal és építményszélességgel épülő, „D-E” tűzveszélyességi osztályba sorolható új épületek esetében a kialakult beépítési távolságok tarthatók, de az alkalmazott szerkezeti elemek meghatározására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.
- (4) Hátsókert mérete min. 7 méter.
- (5) Az Lf-2 jelű övezetre vonatkozó építési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Lf-2 jelű építési övezet	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K-800	m ²

Kialakítható legkisebb telekszélesség	K-18	m
Kialakítható legkisebb telekmélység	K-40	m
Beépítési mód	Oldalhatáron álló/Szabadon álló	
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K-5	m
Megengedett legnagyobb beépítettség	30	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

(6) Előkert mérete a környezethez igazodó, újonnan kialakuló utcában egységesen 3 méter. Oldalkert mérete min. 5 méter. Hátsókert mérete min. 4 méter.

(7) Az Lf-3 jelű övezetre vonatkozó építési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Lf-3 jelű építési övezet	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K-900	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	K-18	m
Kialakítható legkisebb telekmélység	K-50	m
Beépítési mód	Csoportházas/szabadonálló	
Megengedett legnagyobb építménymagasság	5	m
Megengedett legnagyobb beépítettség	30	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

(8) Előkert mérete a környezethez igazodó. Oldalkert mérete min. 6 méter. Hátsókert mérete min. 5 méter.

Vegyes területek

15. §

(1) Vegyes területek a településközponti vegyes (Vt) övezetbe soroltak. Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- Lakóépület (legfeljebb 8 lakás)
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- Igazgatási épület,
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- Egyéb közösségi szórakoztató épület,
- Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- Gépjárműtároló,
- Sportépítmény.

(2) Az övezetek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Vt jelű építési övezet	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K-800	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	K-18	m
Kialakítható legkisebb telekmélység	K-30	m

Beépítési mód	Oldalhatáron /Szabadon álló/Zárt sorú	
Megengedett legnagyobb építmény magasság	K-7	m
Megengedett legnagyobb beépítettség	50	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

(3) Az övezetekben haszonállat-tartó épület nem építhető.

(4) Új épület létesítése esetén feltétel a teljes közművesítés kiépítése.

Gazdasági terület

16. §

(1) A gazdasági terület-felhasználáson belül megkülönböztetésre kerül ipari terület (Gip) és kereskedelmi-, szolgáltató terület (Gksz).

(2) Az ipari területek a jelentős mértékű zavaró hatású területek (Gip) közé tartoznak.

(3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területeken belül különösen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

(4) Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

Gip	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K-2500	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	K-25	m
Beépítési mód	K-szabadonálló	-
Legnagyobb építménymagasság	10*	m
Megengedett legnagyobb beépítettség	30	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

**A technológiától függően az építménymagasságot az építési hatóság eltérően is megállapíthatja.*

(5) Előkert min. mérete: 10 m, oldalkert min. mérete: 6 m, hátsókert min. mérete: 10 méter.

(6) Új épület létesítésének feltétele az OTÉK 8. § (2) bekezdésben meghatározott részleges közművesítettség.

17. §

(1) A Gksz-1 jelű kereskedelmi-szolgáltató területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- nem jelentős mértékben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
- igazgatási és egyéb irodaépület;
- a tulajdonos illetve a használó lakásai;

- gépjárműtároló.²

(2) A Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- nem jelentős mértékben zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló gazdasági építmény;
- legfeljebb 300 méter védőtávolságú megújítható energia előállítását, szállítását szolgáló technológiai és segédüzemi építmény (kivéve szélkerék);
- igazgatási és egyéb irodaépület;
- a tulajdonos illetve a használó lakásai;
- gépjárműtároló.³

(3) Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

Gksz1	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K-2000	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	K-25	m
Beépítési mód	K-szabadonálló	-
Legnagyobb építménymagasság	K-9*	m
Legnagyobb beépítettség	50	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	30	%
Gksz2	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	2500	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	30	m
Beépítési mód	Szabadon álló	-
Legnagyobb építménymagasság	7,5*	m
Legnagyobb beépítettség	40	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

*Siló, természártó esetében 12 méter.⁴

(4) Előkert min. mérete: 8 m, oldalkert min. mérete: 6 m, hátsókert min. mérete: 8 m.⁵

(5) Új épület létesítésének feltétele a részleges közművesítettség.⁶

(6) Állattartó építmények elhelyezésénél a 33-35. § előírásai az érvényesek.⁷

Különleges rendeltetésű terület

18. §

(1) Különleges rendeltetésű területek közé tartoznak a temetők, sportpályák, rekreációs és turisztikai létesítményeket magukba foglaló területek.

(2) A **temető (Kt)** területén csak a kegyeleti rendeltetésű építmények és járulékos

² Módosította a 8/2008. (VI. 27.) ör. rendelet 2. §-a.

³ Beiktatta a 8/2008. (VI. 27.) ör. rendelet 2. §-a.

⁴ Módosította a 8/2008. (VI. 27.) ör. rendelet 2. §-a.

⁵ Átsorszámozta a 8/2008. (VI. 27.) ör. rendelet 2. §-a.

⁶ Átsorszámozta a 8/2008. (VI. 27.) ör. rendelet 2. §-a.

⁷ Átsorszámozta a 8/2008. (VI. 27.) ör. rendelet 2. §-a.

létesítményeik helyezhetők el.

(3) A felhagyott temetők területén még meglévő síremlékeket - azok állapotától függetlenül - megszüntetni tilos.

(4) A felhagyott temetők területét kegyeleti parkként kell fenntartani.

(5) Előkert minimális mérete: kialakult- min. 3 méter. Oldalkert minimális mérete: kialakult-min. 3 méter. Hátsókert minimális mérete: kialakult- min. 5 méter.

(6) Új épület létesítésének feltétele a teljes közművesítettség.

(7) Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

Kt	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	K	m
Beépítési mód	K-szabadonálló	-
Legnagyobb építménymagasság	K-4,5*	m
Legnagyobb beépítettség	10	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

* kivétel a harangtorony, harangláb

19. §

(1) A **sportterületen (Ks)** csak a sporttevékenységet szolgáló építmények és járulékos létesítményei, továbbá gépkocsi parkolók helyezhetők el.

(2) Előkert minimális mérete: kialakult- min. 3 méter. Oldalkert minimális mérete: kialakult-min. 3 méter. Hátsókert minimális mérete: kialakult- min. 5 méter.

(3) Új épület létesítésének feltétele a teljes közművesítettség.

(4) Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

Ks	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K-800	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	K-18	m
Beépítési mód	K-szabadoná vagy oldalhatáron álló	-
Legnagyobb építménymagasság	K-4,5	m
Legnagyobb beépítettség	10	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

20. §

(1) A **rehabilitációs területen (Kre)** belül elsősorban a rehabilitációs létesítmény és kapcsolódó építményei, illetve ezekkel közegészségügyi szempontból összeegyeztethető gazdasági épület, szolgálati lakás, vendéglátó épület helyezhető el, valamint kivételes esetben 1 lakást magába foglaló lakóépület.⁸

⁸ Módosította a 8/2008. (VI. 27.) ö. rendelet 3. §-a.

(2) Előkert minimális mérete: kialakult- min. 3 méter. Oldalkert minimális mérete: kialakult-min. 5 méter. Hátsókert minimális mérete: kialakult- min. 5 méter.

(3) Új épület létesítésének feltétele a teljes közművesítettség.

(4) Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

Kre	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K-800	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	K-18	m
Beépítési mód	K-szabadon vagy oldalhatáron álló	-
Legnagyobb építménymagasság	K-4,5	m
Legnagyobb beépítettség	25	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

21. §

(1) **A turisztikai területen** (Ktu) elsősorban szálláshely szolgáltató épület, vendéglátó épület, állattartó épületek és létesítményeik, továbbá ezeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el a területen belül.

(2) Előkert minimális mérete: kialakult- min. 3 méter. Oldalkert minimális mérete: kialakult-min. 5 méter. Hátsókert minimális mérete: kialakult- min. 5 méter.

(3) Új épület létesítésének feltétele a teljes közművesítettség.

(4) Állattartó épületek elhelyezésénél és kialakításánál a 33-35. § szerint, illetve az ezt meghaladó állatszám esetén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(5) A meglévő lakóépületek felújíthatók, a megengedett beépítési értékig bővíthetők. Új lakóépület a területen nem létesíthető.

(6) Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

Ktu	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	K-800	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	K-18	m
Beépítési mód	K-szabadon vagy oldalhatáron álló	-
Legnagyobb építménymagasság	K-4,5*	m
Megengedett legnagyobb beépítettség	25	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

**gazdasági épületek esetében az építési hatóság ettől eltérően is megállapíthatja, de max 7,5 méter.*

22. §

(1) **A szennyvíztisztító telep** (Kszt) területén kizárólag a szennyvíz feldolgozásához szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Előkert minimális mérete: min. 5 méter. Oldalkert minimális mérete: min. 5 méter.

Hátsókert minimális mérete: min. 5 méter.

(3) A terület 300 méteres védőterületén belül lakóépület nem helyezhető el.

(4) Az övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

Kszt	Előírás	Mértékegység
Kialakítható legkisebb telekterület	1500	m ²
Kialakítható legkisebb telekszélesség	20	m
Beépítési mód	szabadon álló	-
Legnagyobb építménymagasság	4,5*	m
Megengedett legnagyobb beépítettség	40	%
Zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

* Amennyiben a tervezett technológia szükségessé teszi, az építménymagasságot eltérően is megállapíthatja az építési hatóság

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

23. §

(1) A közlekedési és közműterületek az alábbi övezetekre tagolódnak:⁹

Kategória	Út megnevezése	Övezet	Szabályozási szélesség
gyorsforgalmi út	Tervezett M6	Köu-1	Engedélyezési tervek szerint
főút	63-as Szekszárd-Székesfehérvári főút	Köu-2	Meglévő esetében: kialakult Tervezett esetében: 40 m, illetve engedélyezési tervek szerint
országos mellékút	6235 sz. Tengelic-Szedres összekötő út; 6316 sz. Szedres-Medinai összekötő út	Köu-3	Kialakult Tervezett esetében: 30 m
kiszolgáló út	belterületi lakóutcák	Köu-4	Meglévő esetében: kialakult Tervezett esetében 10-16 m
önálló gyalogút övezete	belterületi gyalogutak	Kögy	Kialakult
egyvágányú vasút	460. sz. Rétszilas-Szekszárd közforgalmú vasút	Kök	Kialakult

(2) A közlekedési és közmű területen a közlekedés, közművek és kiszolgáló létesítményei, a hírközlés, továbbá a csapadékvíz elvezetés építményei helyezhetők el, de a közlekedésbiztonsági követelmények betartásával reklámhordozók és köztárgyak is elhelyezhetők.

(3) A területen építményt elhelyezni csak az OTÉK 39. § előírásai szerint lehet.

⁹ Módosította a 8/2008. (VI. 27.) ö. rendelet 4. §-a.

(4) A vasúti szélsővágánytól mért 50 m-en belül bármilyen építési tevékenység csak a Közlekedési Főfelügyelet Vasúti Felügyelete hozzájárulásával történhet.

(5) Közművek vezetése belterületen csak a távlatban várható összes közmű elhelyezési lehetőségének biztosításával engedélyezhető.

(6) Külterületen a 63. sz. főútvonal és az M6 autópálya tengelyétől 100 m-en belül, az országos mellékutak tengelyétől számított 50 méteren belül bármilyen építési tevékenység az út kezelője hozzájárulásával és az útügyi hatóság előírásai szerint történhet.

24. §

(1) A meglévő utak szabályozási szélességeit a szabályozási tervlap ábrázolja. Új út kialakítása a tervezett szabályozási szélességekkel történhet.

(2) Folyamatosan gondoskodni kell a termőföldek közötti úthálózat fenntartásáról (gyommentesítés, kátyúzás, műtárgyak karbantartása, vízelvezetés megoldása).

(3) A tervezett utak (M 6-os és a rákötő utak) nyomvonalait érintő hatósági eljárásokba a közlekedési hatóságot be kell vonni.

25. §

(1) Új közművezetékek létesítésénél, illetve meglévő átépítésénél a településképi megjelenésre és az utcai fásítások igényére figyelemmel kell lenni.

(2) A lehatárolt műemléki környezetben az elektromos és a távközlési hálózat új vezetékeit föld alatti építéssel kell megoldani, a meglévő légvezetéseket korszerűsítés esetén - ha az műszakilag megoldható - szintén földbe kell helyezni.

(3) Új távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) belterületen nem létesíthető, egyéb helyen elhelyezése egyedi elbírálás alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park szakvéleményének megfelelően történhet.

(4) Közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. Az előírások szerinti védőtávolságokon belül mindennemű tevékenység csak a közmű üzemeltetőjének hozzájárulásával végezhető.

(5) A villamos berendezések biztonsági övezetének méretét és az ezeket érintő tevékenységekre vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok tartalmazzák.

Zöldterület

26. §

(1) A zöldterület felhasználási egységbe tartoznak a szabályozási terven lehatárolt területek.

(2) A zöldterületet (Z) a rendeltetésének megfelelően kell fenntartani. A növényzet pótlásáról és minőségi cseréjéről folyamatosan gondoskodni kell.

(3) A zöldterületen csak pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér) helyezhetők el, a telek legfeljebb 2 %-os beépítettségével.

(4) A területen építményt elhelyezni csak az OTÉK 39. § előírásai szerint lehet.

Erdőterületek

27. §

(1) Erdőterület terület-felhasználási kategóriába tartozik a község külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott minden olyan telek, illetve alrészlet, amelynek területe az 1500 m²-t meghaladja.

(2) Az erdőterület rendeltetése szerint: védelmi erdő (Ev) és gazdasági erdő (Eg) övezetbe sorolt.

(3) Védelmi erdőben (Ev) épület újonnan nem építhető.

(4) A gazdasági erdőben (Eg) a 10 hektárt meghaladó telken a terület 0,5 %-os beépítettségével az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az építmény magassága legfeljebb 4,5 méter lehet.

Mezőgazdasági terület

28. §

(1) Mezőgazdasági területek az általános hasznosítású (Má), a korlátozott hasznosítású (Má-0) és a kertes övezetbe (Mke) tartoznak.

(2) A mezőgazdasági területeken betartandók a helyes mezőgazdasági és környezeti állapot biztosítására és a helyes gazdálkodási gyakorlatra vonatkozó előírások.

(3) A mezőgazdasági területekre vonatkozó beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

	Má	Má-0
	Előírás	Előírás
Legkisebb beépíthető telekterület (m ²)	10 000	6000
Legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	50	50
Beépítési mód	Sz	Sz
Megengedett legnagyobb Beépítettség (%)	3	1, 5
Megengedett legnagyobb Építménymagasság (m)	4, 5*	4, 5*
Megengedett legkisebb előkert mérete, a dűlőutak tengelyétől számítva (m)	10	10

**az épület rendeltetésétől és a technológiától függően az építménymagasságot az építési hatóság ettől eltérő módon is megállapíthatja*

Általános hasznosítású mezőgazdasági terület

29. §

(1) Általános hasznosítású mezőgazdasági területen (Má) a rendeltetésszerű hasznosítás nem korlátozott, az intenzív növénytermesztés céljára szolgál.

(2) 1 ha területnagyságot meghaladó földrészleten mezőgazdasági célú építmény és legfeljebb 1 lakást magába foglaló épület is elhelyezhető, legfeljebb 3 %-os beépítési értékkel.

(3) Az övezetben történő építés esetén az építmény rendeltetésének megfelelő közműellátást, vagy közműpótló berendezést kell biztosítani.

(4) Állattartó építmény építése esetén a 34. § (3)-(4) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

(5) Hígrágyás technológiával működő telep csak akkor létesíthető, ha rendelkezésre áll a hígrágya elhelyezésére alkalmas terület.

(6) A mezőgazdasági terület telekhatárán tömör kerítés nem építhető.

(7) Reklám hirdetőtáblák, termőföldön történő elhelyezése engedélyezési eljárása során be kell szerezni a talajvédelmi hatóság hozzájárulását.

(8) Termőföldön elhelyezett hirdetőtáblák melletti területek gyommentesítéséről folyamatosan gondoskodni kell.

Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági terület

30. §

(1) Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területeken (Má-0) az alapfunkció mellett a környezet-, tájvédelem és az ökológiai folyosó fenntartása is fontos.

(2) Az övezetben csak a terület fenntartásához szükséges építmények, továbbá a legeltetési állattartás építményei helyezhetők el.

(3) Az övezetben történő építés esetén az építmény rendeltetésének megfelelő közműellátást, vagy közműpótló berendezést kell biztosítani.

(4) Az övezeten belül hirdetőtábla nem helyezhető el.

Kertes mezőgazdasági terület

31. §

(1) Kertes mezőgazdasági (Mke) terület-felhasználási egységbe a belterület mezőgazdasági művelés alatt álló része tartozik.

(2) Az övezetbe tartozó telkeken építmény nem helyezhető el.

(3) Az övezetben kialakítható legkisebb telekterület 800 m².

Vízgazdálkodási terület

32. §

(1) A terület-felhasználási egységbe az OTÉK 30. § (1) bekezdése szerinti vízgazdálkodással összefüggő területek tartoznak.

(2) A vízgazdálkodási területen csak az ár- és belvízvédelem és a vízgazdálkodás létesítményei helyezhetők el.

(3) A közigazgatási területen lévő közcélú árkok, vízfolyások mindenkor kezelőjének 6 méteres fenntartási, karbantartási sávot szabadon kell tartani.

(4) A Nádor-csatorna parti sávjában csak gyepgazdálkodás folytatható.

III. Fejezet

Melléképületek és állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok

33. §

(1) A melléképületekre vonatkozó előírások a község területén meglévő és tervezett melléképületekre vonatkoznak.

(2) Melléképület főépület nélkül nem létesíthető, lakássá nem minősíthető.

(3) Meglévő, oldalkertben álló gazdasági épületek tömegükön belül felújíthatók, korszerűsíthetők.

(4) A község területén az alábbi melléképületek helyezhetők el:

- jármű (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép) tároló;
- a háztartással kapcsolatos - nyári konyha, mosókonyha, szárító;
- tároló építmények (tűzelőanyag és más tároló, szerszámkamra, továbbá szén, fészker, magtár, góré, csűr, pajta);
- állattartás céljára szolgáló építmények;
- kisipari vagy barkács műhely, műterem, iroda, kiskereskedelmi üzlet, árusítópavilon;
- kazánház.

(5) Melléképület a következő feltételek szerint alakítható ki:

a) melléképület csak a főépület szerkezetétől független, önálló határoló falakkal rendelkező épület lehet;

b) a melléképületek csak földszintes kialakításúak lehetnek;

- c) a melléképület építménymagassága legfeljebb 3,50 méter lehet, de nem haladhatja meg a főépület építménymagasságát;
- d) a melléképület tetőgerinc magassága a főépületét nem haladhatja meg.

34. §

(1) Melléképületet csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, amely nem bűzös, a területre előírt terhelési határértéket meghaladó káros hatást nem eredményez és a szomszédok jogos érdekeit nem sérti.

(2) A meglévő gazdasági épületek állattartási épületté történő átalakítási, bővítési munkái is építési engedélyhez kötöttek. Állattartásra szolgáló épületté átalakításkor az engedély megadása előtt ki kell kérni az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat, valamint az Állategészségügyi Állomás véleményét.

(3) Állattartás céljából épületet, építményt lakóterületen az alábbi védőtávolságok megtartásával szabad elhelyezni:

	lakóépülettől m	ásott kúttól m	fúrt kúttól m	csatlakozó vízvezeték től m	kerti csaptól m
kisállat (legfeljebb 200 db-ig) ketrece, ólja, kifutója	6	10	5	2	-
juh, kecske, sertés (legfeljebb 20 db-ig) istállója, ólja, kifutója	10	15	5	2	3
ló, öszvér, szarvasmarha, szamár (legfeljebb 5 db-ig) istállója, kifutója	10	15	5	2	3

(4) A (3) bekezdésben megadott állatszámot meghaladó befogadóképességű, állattartó építmény védőtávolságát, egy adott telken megengedhető épület legnagyobb befogadóképességét az építésügyi hatóság az érintett hatóságok szakhatósági állásfoglalásai figyelembevételével határozza meg.

(5) Új építés esetén állattartó épület és járulékos építményei (kifutó, trágyatároló, komposztáló, siló) a közterületi telekhatártól 15 m-en belül nem helyezhetők el.

(6) Különleges védelmet igénylő létesítmények (nevelési-oktatási, egészségügyi intézmény és kertje) építményeitől 20 m távolságon belül semmilyen állattartási építmény nem helyezhető el.

(7) Trágya- és trágyalétároló nem létesíthető felszíni víztől, ivóvíznyerő helytől 100 m-en belül.

(8) A nitrát érzékeny területeken az állattartó telepeken keletkező szerves trágya tárolásánál és elhelyezésénél a vizek mezőgazdaság eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló kormányrendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

35. §

(1) Kiszolgáló épület a főépülettel összeépítve, vagy különállóan az övezetre meghatározott beépítési mód szerinti elhelyezéssel építhető, általában a főépület

takarásában.

(2) A különálló épület építészeti kialakítását, tetőformálást úgy kell végezni, hogy a lakóépülettel összhangot mutasson.

IV. Fejezet

Közterületek használata

36. §

(1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban 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 közterületeken az OTÉK 39. §. előírásai figyelembevételével lehet az egyébként megengedett építményeket, berendezéseket elhelyezni.

(5) A közterületi építményeket, műtárgyakat, közvilágítást, növényzetet úgy kell elhelyezni, illetve telepíteni, hogy azok a közlekedés biztonságát ne rontsák.

V. Fejezet

VÉDELEMRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Környezetvédelem

37. §

(1) A tervezési területen minden művi beavatkozásnál a környezet-, táj- és természetvédelem szempontjait érvényre kell juttatni.

(2) A termőföld, a talaj és a talajvíz védelme érdekében

a) a kommunális szennyvíz elhelyezésére a településen a kiépült közműves szennyvízelvezető hálózatot kell igénybe venni, új építés csak a szennyvízhálózatra való rákötéssel engedélyezhető;

b) ahol a csatornahálózat nem épült ki és kiépítése gazdaságtalan lenne, ott a szennyvíz ártalommentes elhelyezésére szakszerű közműpótlókat kell alkalmazni;

c) a zárt szennyvíztárolót házi szennyvíz esetén 500 m³/év alatti mennyiségig a helyi jegyző engedélyezi. Egyéb esetekben az egyedi szennyvízelhelyezés vízjogi engedély köteles;

d) a termőföld más célú hasznosításra az engedélyt a területileg illetékes Földhivaltól kell megkérni;

e) termőföldön történő beruházások engedélyezéséhez a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását az alábbi esetekben meg kell kérni:

- ea) erózió elleni védelmet szolgáló létesítmények kialakítása,
- eb) tereprendezés,
- ec) talajjavítás,
- ed) mélyforgatás,
- ee) szennyvíz, szennyvíziszap, hígtrágya elhelyezése esetén.

f) termőföldön történő beruházások esetén (a talaj vízháztartását befolyásoló vízrendezés és öntözés megvalósítása, építési, ipari, településfejlesztési, közlekedési, vízügyi, deponálási, mezőgazdasági) be kell szerezni a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását;

g) a termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A beruházások megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak;

h) az épületek csapadékvíz elvezetését, hulladék elhelyezést, kezelést a talajszennyezés minimalizálásával kell megoldani.

(3) Azokon a jelenleg mezőgazdasági hasznosítású földrészekeken, amelyeket a terv beépítésre szánt területként kezel, a mezőgazdasági művelést mindaddig folytatni kell, amíg a tervezett beruházás tényleges megvalósítása el nem kezdődik.

38. §

(1) Beépítésre nem szánt területen az építmény jellege szerint szükséges közműveket vagy közműpótló berendezéseket biztosítani kell.

(2) Kommunális hulladék elhelyezése, továbbá szippantott szennyvíz ürítése, csak hatósági engedéllyel rendelkező lerakó, illetve ürítő helyeken történhet.

(3) Veszélyes hulladékok gyűjtését, kezelését, ártalmatlanítását külön hatósági előírások szerint kell végezni.

39. §

(1) Mind a lakó-, mind a gazdasági területeken üzemi vagy szolgáltató jellegű létesítmény telepítésének illetve üzemeltetésének feltétele a vonatkozó zajterhelési határértékek maradéktalan betartása.

(2) A közlekedési létesítményeket és a zajtól védendő területeket úgy kell egymáshoz képest elhelyezni, kialakítani, hogy a vonatkozó zajvédelmi követelmények teljesítése biztosított legyen.

40. §

(1) A vízrendezési feladatokat úgy kell megvalósítani, hogy a mértékadó felszíni vizek befogadóba juttatása - a környezeti elemek veszélyeztetése nélkül - biztosított legyen. A befogadó védelméről annak kezelője által előírtak szerint kell gondoskodni.

(2) A fakadóvizek, belvizek által veszélyeztetett és a vízjárta területeken mezőgazdasági tevékenység csak a földhasználók kockázatára végezhető, Használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos.

(3) Terület feltöltésére csak olyan anyag, vagy talaj használható, amely nem

veszélyezteteti a felszíni és felszín alatti víz minőségét.

- (4) Az építési engedélyezés során a vízelvezetést és tereprendezést elő kell írni.

41. §

(1) Beruházások tervezése, illetve engedélyezése során hatályos jogszabályokban meghatározott légszennyezettségre vonatkozó egészségügyi határértékeket, illetve területekre vonatkozó légszennyezettségi ökológiai határértékeket kell figyelembe venni.

(2) Zaj- és rezgésvédelmi szempontból a vonatkozó rendelet zajterhelési határértékeit kell alkalmazni.

(3) Zaj- és rezgésvédelmi szempontból a vonatkozó rendelet szerinti esetekben kell az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi felügyelőségtől zajkibocsátási határértékek megállapítását kérni, kivéve, ha a zajterhelési határérték teljesül. Beruházások tervezése, illetve engedélyezése során a zajkibocsátási határértékeket a zajtól védendő területek vonatkozásában szintén a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

Táj- és Természetvédelem

42. §

(1) Országos jelentőségű védett terület: Szedresi Tarka Sáfrányos Természetvédelmi Terület és a Szedresi Ős-Sárvíz, amely a Dél-mezőföld Tájvédelmi Körzet része, valamint a Natura2000 területek (3. számú melléklet)

(2) Az (1) bekezdésben foglalt területeken a természetvédelmi területekre vonatkozó általános és a Tájvédelmi Körzetre és a Natura2000 vonatkozó külön előírásokat kell alkalmazni.

(3) Ökológiai hálózat területén a vonatkozó jogszabályok előírásai betartandók. A területen építmény elhelyezése csak az illetékes természetvédelmi felügyelőség szakhatósági hozzájárulásával történhet.

(4) Adótorony nem helyezhető el mezőgazdasági gyepterületen belül, illetve táj-és természetvédelmi területen és korlátozott használatú mezőgazdasági területen belül.

- (5) A helyi védelem alatt álló fasorokat, faegyedeket a 3. számú melléklet tartalmazza.

- (6) Helyi védett kultúrtörténeti egyedi tájérték:

- Hídja pusztai Bezerédj kúria parkja,
- Felső Apáti kúria parkja,
- Kajmád puszta kúriához tartozó park,
- József erdő,
- Hídja pusztai Bezerédj család temetkezési helye.

43. §

- (1) A védett faegyedek kivágásához, illetőleg a kivágásuk engedélyezéséhez szigorú

szakmai felülvizsgálat szükséges. A kivágott fákat pótolni kell, amennyiben a meglévő növényzet sűrűsége lehetővé teszi. A védett faegyedek, valamint a természetvédelmi területeken lévő fák engedély nélküli kivágása a természetvédelmi törvénybe ütközik.

(2) Helyi védett kultúrtörténeti egyedi tájértékek, parkok rendezéséhez építési engedély szükséges, amelyet tájrendezési munkarész is alátámaszt.

(3) Külterületen 2 m²-nél nagyobb felületű hirdetőtábla nem helyezhető el.

Zöldfelület

44. §

(1) A közhasználatú zöldfelületeket és azok építményeit, tartozékait – beleértve a játszótereket is – rendeltetésének megfelelően bárki ingyenesen használhatja.

(2) A zöldfelületet a rendeltetésétől eltérő célra csak engedély birtokában szabad igénybe venni.

45. §

(1) Közhasználatú zöldfelületeken tilos:

- a) a kerti építmények, berendezések rendeltetésellenes használata;
- b) a virágok leszedése, fák, bokrok ágainak, gallyainak tördelése, csonkítása, a fákon hirdetés, transzpárens kihelyezése;
- c) a fák engedély nélküli kivágása, metszése, visszavágása, kivéve a lakosság által ültetett gyümölcsfák metszését, ifjítását, gallyazását;
- d) járművel a zöldfelületen közlekedni, parkolni.

(2) Közhasználatú zöldfelületeken fakivágás - a lakosság által ültetett gyümölcsfák kivételével - csak engedéllyel végezhető. A kivágott fák pótlására, annyi faiskolából származó, legalább 2 x iskolázott facsemete szükséges, amennyi a kivágott fa törzsének a földtől 1 m magasságban mért átmérőjének a 1,5 szerese.

(3) A közhasználatú zöldfelületre a lakosság által ültetett gyümölcsfa ápolásáról, metszéséről, gallyazásáról az ültetőjének, illetőleg az érintett ingatlan használójának kell gondoskodnia. A fa termése is őket illeti meg.

(4) Növényültetésnél a következő fő szempontokat kell figyelembe venni:

- meglévő egyöntetű utcai fasorba idegen fafaj nem ültethető,
- közterületen csak olyan gyümölcsfa ültethető, amely jellemző az adott közterületi szakaszra,
- utcai légvezeték alá csak kistermetű vagy gömbkoronás fa ültethető,
- földalatti vezeték fölé fa nem ültethető,
- sövény vagy fa telepítéskor be kell tartani a közutakra (pl. a beláthatóságra) érvényes előírásokat is.

(5) A település területén "vattázó - termésű" nyárfát ültetni nem szabad.

46. §

Az építési telkek zöldfelületeinek védelme érdekében

- a beépített építési telkek területének legalább a helyi építési szabályzatban meghatározott részén zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani,
- az egyes telkeken a növények telepítése során az e rendelet 4. számú melléklete szerinti távolságokat kell betartani,
- az 5 méternél magasabb és a földtől 1 méter magasságban mért, 12 cm átmérőnél nagyobb törzsátmérőjű fákat csak akkor szabad kivágni, ha a kivágásuk szándékát a jegyző előzetesen írásban tudomásul vette. A fa tulajdonosa a kivágás tervezett időpontját legalább 30 nappal megelőzően köteles írásban bejelenteni a jegyzőnek. A jegyző – a fák jó egészségi állapota vagy kiemelt községképi szerepe miatt – megtilthatja a fa kivágását, valamint elrendelheti a kivágandó fák pótlását.

Tűzvédelem

47. §

(1) Az újonnan létesített, létesítendő építési telkek vonatkozásában az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerint biztosítani kell az oltóvíznyerési lehetőséget.

(2) Épületek, építmények telepítésénél, létesítésénél az OTÉK és az Országos Tűzvédelmi Szabályzat vonatkozó előírásai alapján a szomszédos telkeken az építmények közötti megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb a tényleges építménymagasságnál. Különböző építménymagasságok esetén a magasabb értéket kell figyelembe venni.

(3) A (2) bekezdés alól kivételt képeznek az OTÉK 36. §. 3. és 4. bekezdésében leírt esetek.

(4) Telepítési távolságot nem kell tartani a tűzfalas kialakítású oldalhomlokzatú építmények között.

48. §

(1) A tervezési területen a III. - V. tűzállósági fokozatú (fa vagy más éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, héjazatú) anyagból létesítendő építmények esetében be kell szerezni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatóságának állásfoglalását.

(2) A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz intenzitása.

(3) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály, illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményekhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

Építészeti értékek védelme

49. §

(1) A község építészeti értékei országos, illetve helyi jelentőségűek. Országos jelentőségűek a műemlékek, helyi jelentőségűek azok az építmények, illetve szobrok, amelyek a 3. számú mellékletben szerepelnek.

(2) A Helyi Építési Szabályzat 3. számú mellékletben felsorolt építményeket az önkormányzat helyi védelem alá helyezi.

(3) Az országos jelentőséggel bíró építményt érintő előírásokat az országos érvényű jogszabályok tartalmazzák. Építési ügyekben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (továbbiakban: KÖH) jár el. A műemléki környezet területén belül bármiféle építési engedélyköteles tevékenység esetén pedig a KÖH szakhatósággént működik közre.

50. §

(1) A helyi védettségű építményeken történő bármilyen felújítás, átalakítás bővítés, amely az épület tömegét, homlokzatának megjelenését és tagolását, valamint színezését érinti, az I. fokú építési hatósággal kell egyeztetni.

(2) Bármiféle átalakítás, felújítás esetén az Örökségvédelmi hatástanulmány korrekciós javaslatát kell figyelembe venni és érvényre juttatni.

(3) Védett építményt elbontani csak a védettség megszüntetése után lehet.

(4) Az egyedi védelem alatt álló épület telkén előtető, napfénytető, 0,5 m²-nél nagyobb felületű reklám, tv antenna, parabola elhelyezése építési engedély köteles tevékenységnek minősül.

51. §

(1) A felhagyott temetőket kegyeleti parkként kell fenntartani.

(2) A temetők területén lévő 1945 előtt állított síremlékeket az önkormányzat védetté nyilvánítja. A védett síremlékek megszüntetése tilos. Amennyiben rátemetés történik és a síremlék nem tartható a helyén, úgy a temető elkülönített részén kell a síremléket felállítani.

52. §

(1) Belterületen adótorony nem létesíthető.

(2) A község történeti sziluettjének védelme érdekében, a központi belterülethez csatlakozó 500 méteren belül, ha a településre jellemzőtől jelentősen eltérő szintszámú vagy magasságú épület, építmény megvalósítását tervezik, az építés csak településképi vizsgálat alapján engedélyezhető.

Régészeti értékek védelme

53. §

(1) A régészeti védelem szempontjából meg kell különböztetni:

- a) régészeti érdekű területet, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető,
- b) nyilvántartott régészeti lelőhelyet, amelyet a KÖH nyilvántartásba vett.

(2) Régészeti érintettség esetén a hatályos törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.

(3) A védett régészeti lelőhelyek területén a KÖH engedélye szükséges, egyébként építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz, tevékenységekhez. Más hatóság engedélyéhez kötött talajbolygatással járó, illetve a terület használati módjával összefüggő tevékenység esetén a KÖH-t szakhatósággként kell megkeresni.

(4) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a KÖH szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(5) Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén ki kell kérni a KÖH véleményét.

(6) Amennyiben a község közigazgatási területén bárhol – nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti leletek vagy régészeti objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni, és értesíteni kell a Wosinsky Mór Megyei Múzeumot és a KÖH-t.

54. §

(1) A régészeti örökséget érintő kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók.

(2) A régészeti leletek védelme érdekében minden építési tevékenységet előzetesen be kell jelenteni a KÖH-nek a 3. számú mellékletben felsorolt területeken.

(3) E területeken bármilyen építési tevékenységet csak a KÖH szakhatósági követelményeinek megfelelően szabad végezni.

VI. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások, valamint településrendezési kötelezések

55. §

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények közül az önkormányzat az alábbi jogintézményeket alkalmazza:

a) **Építési jogi követelmények:** a település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések). A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- közérdeket nem sért,
- az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el,

b) **Elővásárlási jogi követelmények:** elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a terven jelölt belterület bővítéssel érintett területen lakótelkek kialakítása céljából, illetve országos védelem alatt álló objektumra.

- az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni,
- ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22. §-a tartalmaz.

c) **Út céljára történő lejegyzés:** Az önkormányzat lejegyeztethet út bővítése vagy új út létesítése céljából a szabályozási terven jelölt útszélesítéssel, út kialakítással érintett ingatlanokat.

d) **Településrendezési kötelezések:** Az építésügyi hatóság a településkép védelme érdekében kötelezheti az ingatlanok tulajdonosait

- beépítetlen, elhanyagolt építési telkek beépítésére, valamint befejezetlen építkezések befejezésére;
- a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet ez által rontó építmények külső helyreállítására és színezésére;
- szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettségű területen, az ott megadott szélességben háromszintes növényállomány telepítendő a területek használata előtt.¹⁰

56. §

Amennyiben a telekalakítás során, vagy a már kialakult telek beépíthetősége érdekében szükségessé válik új út kialakítása, úgy a telekalakítás feltételeként elő kell írni az út szabad használhatóságának biztosítását az alábbiak szerint:

- vagy az utat térítésmentesen át kell adni az önkormányzat számára;
- vagy magánútként meg kell nyitni a közforgalom számára, és a közművek vezetésére térítésmentesen jogot kell biztosítani.

57. §

(1) Mezőgazdasági területen építési engedély csak a telek tulajdonosa számára adható.

(2) Külterületen közmű elhelyezése a táji, természeti és régészeti érdekek érvényesítése mellett történhet.

(3) A közművezetékek szabványban előírt védősávján belül építési tevékenység csak a közmű-üzemeltetők feltételei és előírásai szerint végezhető.

¹⁰ Módosította a 8/2008. (VI. 27.) ör. rendelet 5. §-a.

(4) Szénhidrogén termékvezeték és földgázvezetékek mentén a jogszabályban előírt biztonsági övezetre vonatkozó előírások betartandók.¹¹

Vegyes és záró rendelkezések

58. §

(1) A beépítésre szánt területek határvonalának megváltoztatása csak az érintett földtulajdonosok kérelmére és költségére, e rendelet módosításával történhet.

(2) Olyan létesítmény elhelyezési igénye esetén - amely speciális jellege folytán a kialakított terület-felhasználási kategóriák területén nem helyezhető el - a létesítmény tágabb környezetét is magában foglaló területre szabályozási tervet kell készíttetni.

59. §

(1) Ez a rendelet 2006. július 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított hatósági eljárásoknál kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a következő rendeletek:

- a község összevont rendezési tervéről szóló 1/1978. (IX. 2.) számú tanácsrendelet, valamint az ezt módosító 9/1997. (X. 18.); a 11/1998. (IX. 16.); a 8/1999. (IV. 9.) és a 11/2002. (IX. 30.) ö. számú rendeletek;
- a községi külterület és Kajmád puszta egyéb belterület helyi építési szabályzatáról szóló 9/2000. (IV. 4.) ö. számú rendelet,
- változtatási tilalom előírásáról szóló 9/2004. (V. 28.) ö. számú rendelet.

Szedres, 2006. június 30.

Koleszár Mihály
polgármester

Honti Sándor
jegyző

¹¹ Beiktatta a 8/2008. (VI. 27.) ö. rendelet 6. §-a.

1. számú melléklet

a 7/2006. (VI. 30.) ö.r. számú rendelethez

**az Sz-1 jelű, M = 1 : 2000 méretarányú, belterületi szabályozási tervlap
és az Sz-2 jelű, M = 1 : 10 000 méretarányú, külterületi tervlapok**

2. számú melléklet

a 7/2006. (VI. 30.) ör. számú rendelethez

Örökségvédelmi hatástanulmány

3. számú melléklet

a 7/2006. (VI. 30.) ö.r. számú rendelethez

a védett épületek listája, a védett természeti területekbe tartozó ingatlanok listája, a régészeti lelőhelyek listája, valamint a sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok listája

Régészeti lelőhelyek jegyzéke

1. Szedres – Hidjapuszta

A lelőhely megjelölése: bronzkori földvár.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 0117/1-2.

2. Szedres – Hidjapuszta, hídfő

A lelőhely megjelölése: bronzkori urnatemető.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 0156/9.

3. Szedres – Horgásztanya

A lelőhely megjelölése: bronzkori földvár.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 0156/13; 0156/15-16.

4. Szedres – Simonmajor

A lelőhely megjelölése: ismeretlen korú települési objektum (karám?).

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 012/32-36.

5. Szedres – Alsóapáti

A lelőhely megjelölése: bronzkori depó lelet.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 0211.

6. Szedres – Cukorhegy

A lelőhely megjelölése: bronzkori és kelta temető.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 0217; 0233/3.

7. Szedres – Cukorhegytől nyugatra

A lelőhely megjelölése: őskori (bronzkori?) település.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 0215/4.

8. Szedres – Ifigéniapuszta

A lelőhely megjelölése: 10. századi temető.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 0318.

9. Szedres – Fácántelep

A lelőhely megjelölése: későbronzkori földvár.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 0296.

10. Szedres–Hídja-pusztá

A lelőhely megjelölése: kelta urnasírok és Hegyi nevű középkori falu román kori temploma.

A lelőhely besorolása: nyilvántartott.

Hrsz.: 0117/1.

Védett építmények jegyzéke

Meglévő műemlékek listája:

Apátipusztá 044/3 hrsz.	Római katolikus kápolna
Műemléki környezet:	043/42, 046/16, 046/17, 044/2, 043/89, 043/95, 043/96, 043/94, 043/93
Kajmád pusztá, 801/30 hrsz.	Iroda és vadászház

Helyi értékvédelem listája:

Arany J. u. 1. 351. hrsz.	I. vh. emlékmű
Széchenyi u. 4/2. hrsz.	II. vh. emlékmű
Bezerédj tér 628. hrsz.	Bezerédj István szobra
Széchenyi I. utca 1. 722/1. hrsz.	lakóház
Széchenyi I. utca 21. 709. hrsz.	lakóház, kerítés
Arany J. utca 1. 351. hrsz.	általános iskola
Templom utca 8. 45. hrsz.	református templom
Apátipusztá, 043/96. hrsz.	nagykastély
Apátipusztá, 043/96. hrsz.	kiskastély
Hidjapusztá, 0137. hrsz.	feszület
Ady Endre utca 660/1. hrsz.	feszület
Rákóczi u. 1. 627. hrsz.	katolikus templom
Hidjapusztá, 0132/27.	présház
Hidjapusztá, 0137. hrsz.	Bezerédj István családi síremléke

Javasolt műemlékek:

Hidjapusztá, 0132/35 hrsz.	Bezerédj kúria
Hidjapusztá, 0132/2 hrsz.	kápolna
Műemléki környezetük:	0131/5, 0132/16, /27, /36, /28, /2, /34, /24, /7, /12, /15, /14, /33, /11, /20, /22, /10, /9

Védett területek jegyzéke

Nemzetközi egyezmény hatálya alá tartozó területek:

Natura 2000 (Magyar Közlöny 80. szám II. kötete alapján)

Szedresi Ős-Sárvíz

(HUDD20073)

0117/2a, 0117/2b, 0117/2c, 0117/2d, 0117/2f, 0118, 0119, 0120/a, 0120/b, 0120/c, 0120/d, 0120/f, 0121, 0122/1, 0122/2, 0122/3, 0122/4, 0122/5, 0122/6, 0122/7, 0122/8, 0122/9, 0122/10,

0122/11, 0122/12, 0122/13, 0122/14, 0122/15, 0122/16, 0122/17, 0122/18, 0122/19, 0122/20, 0122/21, 0122/22, 0122/23, 0122/24, 0122/25, 0122/26, 0122/27, 0122/28, 0122/29, 0122/30, 0122/31, 0122/32, 0123, 0124, 0125, 0127/4a, 0127/4b, 0127/4c, 0127/4d, 0127/4f, 0127/4g, 0127/4h, 0127/33, 0127/34, 0127/35, 0127/36, 0127/37, 0127/38, 0127/39, 0127/40, 0127/41, 0127/42, 0127/43, 0127/44, 0127/45, 0127/46, 0211/a, 0211/b, 0211/c, 0211/d, 0211/g, 0211/h, 0211/j, 0211/k, 0213, 0214, 0215/2, 0215/3b, 0215/3c, 0215/3d, 0215/3f, 0215/3g, 0215/4b, 0215/4c, 0215/4d, 0215/4f, 0215/4g, 0215/4h, 0216, 0217, 0233/2, 0233/3, 0233/4, 0233/5a, 0233/5b, 0236/2, 0236/3b, 0236/5, 0236/6, 0236/7b, 0236/7j, 0236/8c, 0236/8d, 0236/8g, 0236/8h, 0236/9, 0238, 0239, 0241, 0251, 0256/b, 0256/c, 0256/f, 0256/g, 0256/h, 0256/j, 0256/k, 0256/l, 0256/m, 0258/a, 0258/b, 0258/c, 0258/d, 0258/f, 0258/h, 0258/j, 0258/m, 0258/n, 0258/p, 0258/s, 0279/a, 0279/b, 0280/a, 0280/c, 0280/d, 0280/f, 0280/g, 0280/j, 0280/k, 0280/l, 0280/n, 0280/s, 0280/v, 0280/x, 0283, 0286/b, 0286/c, 0286/d, 0286/g, 0286/h, 0286/j, 0286/l, 0286/m, 0319,

Dél-Mezőföld Tájvédelmi Körzet létesítéséről szóló 11/1999. (X. 29.) KöM rendelet 1. számú melléklete szerint

Dél-Mezőföld Tájvédelmi Körzet

0112/47, 0117/2 a-f, 0118, 0119, 0120/a-f, 0121, 0122/a-b, 0124, 0125, 0126, 0127/1, 0127/3 a-c, 0127/4 a-h, 0128, 0130/6, 0182/1, 0199, 0204, 0209/1 a-f, 0210, 0211/a-k, 0213, 0214, 0215/3-4, 0238, 0239

Ex lege védett területek:

Fácánkert-Fácántelep, földvár, 0296/2 hrsz

Hidjapuszta, földvár 0117/1. hrsz

Helyi védett fasorok és faegyedek az alábbiak:

- a 63-as számú út Szekszárd felőli bevezető szakaszán lévő vadgesztenye fasor (Aesculus hippocastanum) 58 db
- Ady Endre utcai vadgesztenyefasor (Aesculus hippocastanum) 19 db
- Hidja pusztai kúriához vezető vadgesztenyefasor (Aesculus hippocastanum) 63 db
- Jókai Mór utca 23. nagylevelű hársfa (Tilia platyphyllos) törzs átmérő 80 cm 1 db
- Dózsa György utca 33. ostorménfa (Celtis occidentalis) törzs átmérő 60 cm 1 db
- Dózsa György utca 46. ezüst hársfa (Tilia tomentosa) törzs átmérő 60 cm 2 db
- Bezerédj utca 13. ezüst hársfa (Tilia tomentosa) törzs átmérő 60 cm 3 db

Sajátos jogintézménnyel érintett ingatlanok:

Elővásárlási jog:

421/1, 558-566, 571/1, 571/2, 573, 574, 575, 576, 577/1, 577/2, 578/1, 578/2, 579/1, 580/1, 580/2, 582, 585, 586, 587, 589, 590, 591, 592, 594, 595, 0327/3

Helyrehozatali kötelezettséggel terhelt ingatlanok:

044/3, 068/4, 068/5

4. számú melléklet

a 7/2006. (VI. 30.) ö.r. számú rendelethez

a növények telepítése során betartandó távolságok

Szőlő, gyümölcs legkisebb ültetési (telepítési) távolsága az ingatlan határától:

- hagyományos telepítésű szőlő, valamint 2 méternél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb bokor (egres, ribiszke, málna stb.) esetében 1 méter;
- kordonos telepítésű szőlő, valamint 2 méternél magasabbra nem növényöző bokor esetében 1,5 méter;

2 méternél magasabbra növényöző bármilyen növényzet esetében 3 méter.