

**Pécsbagota Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2002 (XII.16.)
önkormányzati rendelete**

**A helyi építési szabályzatról
Hatályos: 2018. 09. 14**

Pécsbagota Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – a település önkormányzatának 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 önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Pécsbagota teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2)¹ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek (VV-1 jelű, 1:10.000 m.a., és VV-2 jelű, 1:2000 m.a. tervlapok) együttes alkalmazhatóságával szabad. A rendeletben nem szabályozott esetekben a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai szerint kell eljárni.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozási elemek értelmezése

2. § (1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

a) a szabályozási vonalat és szabályozási szélességet,

b)² az építési övezeti és övezeti besorolást, lehatárolást és az övezeti jellemzőket

c)³ a védőterületeket,,

d)⁴ az egyes területek felhasználásának módját és határát,

e)⁵ a közigazgatási és a belterületi határvonalat

f)⁶

g)⁷

(2)⁸ Bontásból eredő új építéseknel a kötelező erejű utcai építési vonal a lebontott épület utcai homlokvonalával azonos, ha a szabályozási terv, vagy a vonatkozó övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

(3) A kötelező elemektől való eltérés csak e rendelet, ill. a szabályozási terv módosításával történhet.

(4)⁹

a)

b)

c)

d)

e)

f)

(5) A szabályozási terven jelölt irányadó szabályozási elemek a következők:

a) az irányadó telekhatár,

b)¹⁰ a tervezett utak tengelyvonala.

(6)¹¹ Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel.

(7) Az irányadó szabályozási elemek a következőképpen értelmezendők:

a) Az irányadó telekhatár jelen rendelet keretei között az érintett tulajdonosok szándékától függően, az övezeti előírások adta lehetőségeken belül módosítható javaslat.

b)¹² A tervezett utak tengelyvonala, hossz- és keresztszelvényei az engedélyezési tervek készítése során pontosítandók.

(8) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

a) Északi – déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek északi oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

b) Kelet – nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek keleti oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

(9)¹³ A kötelező elemek értelmezése irányadó telekhatárral lehatárolt építési telken:

a)¹⁴ A kötelező elemek helye a telekhatár függvénye, véglegessé a telekalakítási eljárás lefolytatása után, a telek pontos kitűzése és földhivatali átvezetése után válik.

(10) Az övezeti előírásokban szereplő épületszélesség fogalom értelmezése:

a) Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.

b) Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

(11)¹⁵

a)

a1

a2

a3

a4

(12)¹⁶ A lakóterületi övezeti előírásokban szereplő utcai épület és udvari épület fogalom értelmezése:

a) *Utcai épület* az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkciójának (itt lakó, vagy intézményi funkció) megfelelő funkciójú épület.

b) *Udvari épület* az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

3. §¹⁷

4. §¹⁸

Építési engedély kérelmek elbírálásának szabályai

5. §¹⁹

II. Fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

6. § (1) A belterületi határvonalat a VP-1 és VP-2 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel. A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészeleteinek belterületbe vonása a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül a konkrét építési igények függvényében szakaszosan is végrehajtható.

(2) Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv

a) a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,

b) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,

c) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,

d) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

(3)²⁰

(4) Pécsbagota község igazgatási területének beépítésre szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákba sorolhatók:

a) lakóterület

aa) falusias lakóterület,

b) különleges terület

ba) temető területe,

ba) sportolási célú terület,

ba) idegenforgalmi célú terület.

(5) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

a) közlekedési és közműterület,

b) zöldterület,

c) erdőterület,

d) mezőgazdasági terület,

e) vízgazdálkodási terület.

(6) A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a VP-1 és VP-2 jelű (szabályozási) tervlapok mutatják be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

7. § (1) A közművesítettség mértéke

a) A település beépítésre szánt területein az építési telkek részleges közművesítettség esetén építhetők be azzal a szigorítással, hogy a közüzemi szennyvízelvezetést (szennyvízcsatorna) biztosítani kell. A szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótlóként zárt szennyvíztároló alkalmazandó.

(2) Környezetterhelési határértékek

a)²¹ Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.

b)²² Élővízbe bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

c)²³ Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken.

d)²⁴ Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

e)²⁵ Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

f)²⁶ Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

g)²⁷

(3) A terepszint alatti építmények

a) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a megfelelő műszaki megoldások alkalmazásával bárhol létesíthető.

b) A település területén pince csak geotechnikai munkarésszel kiegészített talajmechanikai szakvélemény alapján létesíthető.

c) Új pince csak béleléssel ellátva építhető.

d) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

e) Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak a szomszédos ingatlanok alá.

Falusias lakóterület

8. § (1) A terület lakóépületek, mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 14. § (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

(3)²⁸ A terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) ²⁹ Az „Lf-K” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max.2 db
legkisebb telekterület	900 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	kialakult 13 m, újonnan kialakítható 18 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
építménymagasság	utcai épület esetében 3,00 m / 5,00 m, udvari épület esetében 2,00 m / 5,00 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)
előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	utcafronttól számított 80 m építhető be, de legalább 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%
Épületekre vonatkozó megkötések ³⁰	

b) ³¹ Az „Lf-1” jelű építési övezet

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
lakásszám	max. 2 db
legkisebb telekterület	1000 m ²
legkisebb utcai telekszélesség	18 m
beépítési mód	oldalhatáron álló
legnagyobb beépítettség	30%, de legfeljebb 500 m ²
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai esetében 3,50 m / 5,00 m udvari épület esetében 2,00 m / 4,50 m
legkisebb előkert	4 m, ezen túlmenően az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága 4-6 m között változhat
legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
legkisebb hátsókert	utcafronttól számított 80 m építhető be, de legalább 6 m
zöldfelületi mutató	min. 40%
Épületekre vonatkozó megkötések ³²	

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

a) Oldalhatáron álló lakóépület esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, gazdasági épület, garázs a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

b) Szabadonálló lakóépület esetén a lakóépület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

c) ³³ Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.

(5) ³⁴

(6) ³⁵

Különleges területek

9. § (1) A különleges területek lehatárolását a VP-2 jelű szabályozási tervlap tünteti fel.

(2)³⁶ A „Kte” jelű különleges terület a település temetője.

a) A területen betartandó építési előírások a következők:

aa) A területen szabadonállóan, legalább 10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert megtartásával, legfeljebb 300 m² telekterület beépítésével, legfeljebb 4,0 m-es építménymagassággal (amelyet harangláb, harangtorony legfeljebb 3 m-rel meghaladhat) a fő funkcióhoz kapcsolódó magastetős kialakítású, hagyományos építőanyagok felhasználásával tervezett építmény (pl. ravatalozó, kápolna) helyezhető el.

ab) A terület zöldfelületi mutatója min. 40 %.

ac) A terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertészeti tervek alapján el kell végezni.

ad) A területet legfeljebb 2,0 m magas élősövényvel körül kell keríteni.

b)³⁷

(3)³⁸ A „Ksp” jelű különleges terület sportolási célokat szolgál, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	8000 m ²
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	2 %
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,50 m/5,00 m
előkert	min. 10 m
oldalkert	min. 10 m
hátsókert	min. 10 m
zöldfelületi mutató	min. 80%

(4) ³⁹ A „Kid” jelű különleges terület a volt vízimalom területén idegenforgalmi célokat szolgáló létesítmény (túraállomás, szálláshely, stb.) számára fenntartott terület, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:

Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
legkisebb telekterület	2000 m ²

beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb beépítettség	10 %
legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,50 m/5,00 m
előkert	min. 10 m
oldalkert	min. 10 m
hátsókert	min. 10 m
zöldfelületi mutató	min. 70%

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

10. § (1) A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a VP-1 és VP-2 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel:

	Út	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
Köú-1	5802. sz. út Baksa – Szabadszentkirály összekötő út	belterületi mellékút, összekötő út (K.V.C.)	külterületi mellékút, összekötő út (K.V.C.)	meglévő (12-20 m)
Köú-5	Kossuth L. utca	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	meglévő (16 m)
Köú-2	Velény felé vezető út		külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.C.)	meglévő (12 m)
Köú-5	Petőfi S. utca	belterületi mellékút, kiszolgáló út (B.VI.d.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	meglévő (10-18 m)
	Út	Kategória		Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban	
Köú-3	Szőlőhegyi utak	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.-C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	8,5 m
Köú-4	Fontosabb mezőgazdasági utak	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.-C.)	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.B.-C.)	min. 8,5 m
Köú-6	Új lakó és kiszolgáló utak		(B.VI.d.B.)	16 m
Köú-7	Önálló gyalogút		(B.X.)	4 m

- (2) A közlekedési területen az OTÉK 26. § (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (4) A 20 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-NY irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni.
- (5)⁴⁰
- (6) Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során a nemesített faiskolai cserje- és fafajok mellett a termőhelyi adottságoknak megfelelő, helyben honos fajokat is alkalmazni kell.
- (7)⁴¹
- (8)⁴²
- (9) A „KÖ-1” jelű övezetbe a szennyvíz tisztítók és átemelők területe tartozik.
- (10)⁴³
- a)⁴⁴
- b)⁴⁵
- (11)⁴⁶
- (12)⁴⁷ Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, megfigyelő kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás, víz nyomásfokozó berendezés stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) az illetékes szakhatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

Zöldterület

11. § (1) A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel. A területen az OTÉK 27. §-ban foglaltakon túlmenően a következő előírásokat kell megtartani:

a) A „Z” jelű övezet a településen található közparkok, játszóterek területe.

aa) a meglévő közparkokat kertészeti szakterv alapján fel kell újítani

(2)⁴⁸

(3)⁴⁹

Erdőterület

12. § (1) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint gazdasági rendeltetésű – „Eg” jelű, és egészségügyi, turisztikai rendeltetésű – „Ee” jelű erdők.

(2) Építési lehetőségek gazdasági rendeltetésű erdőterületen

a)⁵⁰ Az „Eg-1” jelű övezet: Az övezetben bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m²-t meghaladó területű földrészleten helyezhető el a következő előírások szerint:

a1) Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület elhelyezése esetén ezen túlmenően

a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás az engedélyezés idejére biztosított legyen.

a2) A keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kismértékű kezelésére egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés) alakítandó ki.

a3) A megengedett legnagyobb beépítettség 0,5 %

a4) A beépítési mód szabadonálló, az épületeket 0-10 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert, és legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

a5)⁵¹

a6)⁵²

a7) Gazdasági épület kialakításának feltételei: Az épület földszintes, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

a8) Lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei: Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet. Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

b)⁵³ Az „Eg-2” jelű övezet: Az övezetben az 1500 m²-t meghaladó területű földrészleten gazdasági épület, a 100.000 m²-t meghaladó területű földrészleten lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület is építhető a következő előírások szerint:

b1) – b2) mint az a1) – a2) pont

b3) A megengedett legnagyobb beépítettség 3 %.

b4) – b8) mint az a4) – a8) pont

(3)⁵⁴

(4) Építési lehetőségek egészségügyi – turisztikai rendeltetésű erdőterületen

a)⁵⁵ Az „Ee” jelű övezet: Az övezetben bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m²-t meghaladó területű földrészleten helyezhető el a következő előírások szerint:

a1) – a2) mint a (2) bekezdés a1) – a2) pontja

a3) A megengedett legnagyobb beépítettség 5 %

a4) – a8) mint a (2) bekezdés a4) – a8) pontja.

(5)⁵⁶

(6)⁵⁷

(7)⁵⁸

Mezőgazdasági terület

13. § (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK 29. § (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

(2)⁵⁹

(3)⁶⁰ A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza.

Kertes mezőgazdasági terület

14. § (1) A kertes mezőgazdasági területek („Mk”) lehatárolását a VP-2 szabályozási tervlap tartalmazza. A területen betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) Az övezetben kialakítható új földrészletek területe legalább 720 m², szélessége legalább 14 m legyen. Telekösszevonás eredményeként legfeljebb 10.000 m² telekterület alakítható ki.

b) Az övezetben az OTÉK 29. § (3) bekezdésének figyelembevételével gazdasági épület, megfelelő művelési ág és telekterület esetén (OTÉK 29. § (4) bekezdés) lakóépület építhető a következő előírások szerint:

b1)⁶¹

b2)⁶²

b3) A beépítési mód szabadonálló, az épületeket 0-10 m-es előkert, OTÉK szerinti oldalkert, és legalább 6 m-es hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b4)⁶³

b5)⁶⁴

b6) Gazdasági épület kialakításának feltételei: Az épület földszintes, legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet.

b7) Lakóépület kialakításának feltételei: Az épület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet. Az épület szélességi mérete a 8,5 m-t nem haladhatja meg.

c) Az övezet területén birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29. § (5) – (8) bekezdésében felsorolt feltételek teljesülése esetén, az előző pontban szereplő b1) – b7) alpontok betartásával alakítható ki.

d) Terepszint alatti létesítmények közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhatnak, azokat, és a meglévő építményeket hatásterületükkel nem érinthetik.

Általános mezőgazdasági terület

15. § (1) Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és övezeti besorolását a VP-1 és VP-2 szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) Az „Má-1” jelű övezetbe a szántóföldek területe tartozik.

a)⁶⁵

b)⁶⁶ Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, az OTÉK szerinti területű telken és beépítettséggel helyezhető el a következő előírások szerint:

b1)⁶⁷

b2)⁶⁸

b3) Az épületeket szabadonállóan, legalább 10-10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b4)⁶⁹

b5) Gazdasági épület kialakításának feltételei: Az épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet.

b6)⁷⁰ Lakóépület kialakításának feltételei: Az épület legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lehet.

(3) A „Má-2” jelű övezet a gyepfelületek (rét, legelő, kaszáló) területe.

a)⁷¹

b)⁷² Az övezetben gazdasági és lakóépület a (2) bekezdés b) pontja szerinti előírások betartásával építhető.

c)⁷³

(4) Birtokközpont, vagy a birtokközpontoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

a) Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29. § (5) – (8) bekezdése, valamint jelen rendelet 16. § (2) bekezdés b) pont b1) – b6) alpontja előírásai szerint alakítható ki.

b) A birtokközpont határai mentén, azoktól legalább 1,5 m távolságra a jelen rendelet 25. §-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos fajokból álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.

Vízgazdálkodási terület

16. § (1) A „V” jelű vízgazdálkodási terület a vízgazdálkodással kapcsolatos, összefüggő területek elhelyezésére szolgál.

(2) A terület lehatárolását és övezeti tagozódását a VP-1 és VP-2 szabályozási tervlap ábrázolja.

(3)⁷⁴ A „V-1” jelű övezet a vízfolyások, nagyobb árkok területe, ahol csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

(4)⁷⁵ A „V-2” jelű övezet a település területén kialakítandó tó területe. Az övezetben a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi létesítmények építményei helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a) szabadonálló beépítési mód
- b) legfeljebb 2 % beépítettség
- c) épületenként legfeljebb 150 m² beépített alapterület
- d) legalább 3 m, de legfeljebb 4,5 m építménymagasság
- e)⁷⁶
- f) legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsóker.

Közterületek kialakítása és használata

17. § (1) A Pécsbagota igazgatási területén található közterületek az önkormányzat nyilvántartása szerinti közutak, utak és parkok, amelyeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(3)⁷⁷

(4)⁷⁸ A település közterületein eltérő használat az alábbi lehet:

- a) Belterületen lévő közterületeken
 - aa) hirdető (reklám) berendezés,
 - ab) árusítópavilon,
 - ac) közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,
 - ad) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - ae) szobor, díszkút, pihenőpad,
 - af) távbeszélő fülke,
 - ag) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése,

ah) építőanyag-tárolás.

b) Külterületen lévő közterületeken

ba) közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,

bb) szobor,

bc) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak elhelyezése.

(5) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

a)⁷⁹ Árusítópavilon legfeljebb 6,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással létesíthető.

b)⁸⁰ A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal létesíthetők.

c) Zöldterületen épület nem helyezhető el.

III. Fejezet

Kulturális örökségvédelem

18. § (1)⁸¹

(2)

⁸²

(3)

⁸³

a)

⁸⁴

b)

⁸⁵

c)

⁸⁶

d)

⁸⁷

(4)

⁸⁸

Az élővilág, a táj és a természet védelme

19. §⁸⁹

A környezet védelme

20. § (1) Általános követelmények

a)⁹⁰ A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.

b)⁹¹ Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c)⁹² A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

d)⁹³ Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése. A szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótlóként zárt szennyvíztároló, vagy szennyvíztisztító berendezés alkalmazandó.

e)⁹⁴ A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

f)⁹⁵ A nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

g)⁹⁶ A vizek és közcélú vízellétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

h)⁹⁷ Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

i)⁹⁸ Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.

j)⁹⁹ A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

(2) Speciális eljárási szabályok

a)¹⁰⁰

b)¹⁰¹ Pécsbagota a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen helyezkedik el.

c)¹⁰²

d)¹⁰³

e)¹⁰⁴

f)¹⁰⁵

g)¹⁰⁶

h)¹⁰⁷

i)¹⁰⁸

j)¹⁰⁹

k)¹¹⁰

Tűzvédelmi rendelkezések

21. § (1)¹¹¹ A gazdálkodó tevékenységet folytató magánszemélyeknek, jogi személyeknek, a jogi és magánszemélyek jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeteinek az oltóvíz biztosításáról gondoskodniuk kell. A gazdálkodó tevékenységet nem folytató magánszemélyek részére az oltóvíznyerési lehetőségek biztosítása az önkormányzat feladata.

(2)¹¹² A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint amit a terület tűzoltó vízforrásaiból biztosítható oltóvíz-intenzitás megenged.

(3)¹¹³

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

22. §¹¹⁴

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

23. § (1)¹¹⁵

(2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

b) közérdeket nem sért,

c) az építmények csak a hozzájuk tartozó épület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

A település területét érintő tilalmak, korlátozások, kötelezések

24. § (1) Elővásárlási jog

a) A települési önkormányzat közérdekű célok megvalósítása érdekében elővásárlási jogot állapít meg a következő ingatlanokra:

aa) a 2/1, 2/2, 3/2, 011/9, 014/2, 014/6 hrsz. ingatlanokra lakóterület céljára

ab) a 02/1, és 04. hrsz. ingatlanokra lakóterület céljára

b)¹¹⁶

(2) Településrendezési kötelezések

a) Beépítési kötelezettség: A helyi építési szabályzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében az alábbi beépítetlen lakóterületekre a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg: az Lf-1 jelű építési övezetekben

b) Beültetési kötelezettség: A helyi építési szabályzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő: birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.

c)¹¹⁷

(3) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

a) A települési önkormányzat a VP-2 tervlapon Köu-6 övezeti jellel ellátott utak szabályozási vonallal lehatárolt részét kiszolgáló út céljára lejegyzi.

b)¹¹⁸

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

25. § Ez a rendelet a kihirdetésétől számított második hónap 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

1. melléklet a 10/2002. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez

VP-1 szabályozási tervlap

(A melléklet szövegét a(z) VP-1 szabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 10/2002. (XII. 16.) önkormányzati rendelethez

VP-2 szabályozási tervlap

(A melléklet szövegét a(z) VP-2 szabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)