

Nemzeti Jogszabálytár – MKIFK Magyar Közlönykiadó és Igazságügyi Fordítóközpont Zrt.

Drávacsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2010. (V. 1.) önkormányzati rendelete

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Hatályos: 2022. 04. 25

Drávacsehi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a vonatkozó törvényi felhatalmazások alapján az építés helyi rendjének biztosítása és a település további, rendezett fejlesztése érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Drávacsehi egész közigazgatási területére kiterjed.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, épületet építeni, felújítani, korszerűsíteni, lebontani, használni és mindezekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok¹ vonatkozó rendelkezéseinek megtartása mellett csak e rendelet és a hozzá tartozó, a T. Z. Terv Bt. által jegyzett, 2009-i dátumú - és azóta többször módosított - V-2 és V-3 jelű szabályozási tervek és a jelen önkormányzati rendelet együttes alkalmazásával szabad.

(3) Az egyes építési övezetekre illetve övezetekre vonatkozó, az építési hatósági eljárásokban alkalmazandó szabályokat az OTÉK ([253/1997. \(XII.20.\) Korm. Rendelet](#) az országos településrendezési és építési követelményekről) tartalmazza. A jelen önkormányzati rendelet csak az attól eltérő, vagy az azt kiegészítő szabályozási elemeket tartalmazza.

I. Fejezet

A szabályozás elemei

2. § (1) A szabályozás azon elemeit, amelyeket a településszerkezeti terv is tartalmaz, I. rendű szabályozási elemeknek kell tekinteni. Módosításuk csak a településszerkezeti és szabályozási terv együttes módosításával lehetséges.

(2) A szabályozás azon elemei, amelyek a területfelhasználási egységen belül az egyes építési övezetekre, illetve övezetekre, és ezek előírásaira vonatkoznak, II. rendű szabályozási elemeknek tekintendők. Ezek csak a szabályozási terv illetve a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításával változtathatók meg.

(3) Azok a szabályozási elemek, amelyek hatósági eljárásban illetve más önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők a településrendezési célok megvalósítása érdekében III. rendű szabályozási elemeknek tekinthetők.

(4) Hatósági eljárásban változtathatók illetve pontosíthatók.

- az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védőtávolságok és védőterületek mértéke,

- a szabályozási terven jelölt új telekhatárok, az új kiszolgáló utak nyomvonala telekalakítási terv alapján,

- a „K” kialakult állapot esetén az illeszkedés szabályai szerint, a megfelelő illeszkedés érdekében az előkert mértéke, a beépítés módja, az utcai homlokzatmagasság, a tetőhajlásszög, az alkalmazott homlokzatképző- és tető héjazati anyagok és színek megválasztása.

(5) Önkormányzati rendeletben módosítható vagy meghatározható:

- a belterületi határ a fejlesztésbe újonnan bevonandó területek ütemezésének függvényében a szabályozási tervben rögzített új belterületi határ keretein belül,

- a sajátos jogintézmények köre, kivéve az elővásárlási joggal terhelt, a szabályozási terven jelölt ingatlanokat,.

- építészeti szakvélemény alapján a helyi értékvédelem, melyhez ki kell kérni a megyei főépítész, ennek hiányában az állami főépítész véleményét.

Az egyes területfelhasználási egységeknél illetve övezeteknél, a beépítés szabályainál, a beépítési módnál alkalmazott rövidítések magyarázata:

O oldalhatáron álló

SZ szabadon álló

II. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai

3. § (1) Ott ahol a szabályozási terv szabályozási vonalat külön nem jelez, a szabályozási vonal a telkek meglévő utcai határvonala.

(2) Ott, ahol a szabályozási terv építési vonalat külön nem jelez, ott az építési vonal a meglévő épületek kialakult utcai homlokzati síkja által képzett vonal.

(3) Építési telket megosztani csak úgy lehet, hogy minden új területrész területe legalább elérje az övezetre előírt legkisebb építési telekméretet és köz- vagy magánútról mindegyik területrész közvetlenül megközelíthető legyen.

(4) Olyan területet, amelyen már áll épület csak úgy lehet megosztani, hogy a megosztás után a beépített területrész legalább elérje vagy meghaladja a beépíthetőség feltételeként az övezetre meghatározott legkisebb területnagyságot.

(5) A beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.

(6) Gépkocsi tároló használatának megváltozása akkor engedélyezhető, ha az előírt gépkocsi elhelyezési igény a saját építési telken belül kielégíthető.

(7) A beépítésre szánt területeken a telkeken belül, ill. kívül elhelyezendő parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell meghatározni.

(7a) Az OTÉK 42. § (11) pontjának a felhatalmazása alapján a szabályozási terven jelölt, parkoló céljára szánt közlekedési területen (Köp) lehet kielégíteni minden 500 méteren belül található igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális funkció parkolási igényét.

(8) Állattartó épületet engedélyezni csak e rendelet övezeti előírásai és az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerint lehet.

(9) A „K” – kialakult állapotot az építési engedélyezési eljárás során az alábbiak szerint kell értelmezni:

a) Építménymagasságnál az eljárás tárgyát képező épület nem lehet magasabb a szomszédos épületek építménymagasságánál, utcai homlokzatmagassága a szomszédos 1-1 épület utcai homlokzatmagasságánál, semmiképpen nem haladhatja meg az építménymagasságra a jelen rendeletben előírt maximális értéket. Ha a K-kialakult építménymagasság meglévő épület esetében nagyobb a maximális értéknél, akkor az épület magassága tovább már nem növelhető, és a szomszédos telkek beépítésénél a fent leírtak szerint kell eljárni.

b) A telkek minimális területe esetében a K-kialakult telekméret azt jelenti, hogy a meglévő telkek lehetnek kisebbek, mint a megadott határérték, azonban az építési övezeti előírásoknak megfelelően ezek az építési telkek is beépíthetők.

4. § (1) A közművesítettség mértéke:

- A település beépítésre szánt területein az építési telkek – a szennyvízhálózat kiépítéséig - részleges közművesítettség esetén építhetők be.

- Részleges közművesítettségnek minősül a közüzemi villamosenergia-szolgáltatás, a közüzemi ivóvíz-szolgáltatás, az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás illetve szennyvíz-elhelyezés, a közterületi nyílt

rendszerű csapadékelvezetés együttes megléte.

- A szennyvízcsatorna kiépítéséig korszerű közműpótlóként zárt szennyvíztározót kell alkalmazni olyan elhelyezéssel, hogy a későbbiekben a szennyvízhálózatra az ingatlan beköthető legyen. A keletkezett szennyvizet az előírt fogadóhelyre kell elszállíttatni.

- A szennyvíz csatornahálózat kiépítését követően egy éven belül az ingatlanok szennyvizeit a közcsonákra rá kell kötni az egyedi közművel történő szennyvíztisztító kivételével.

(2) A terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:

- Terepszint alatti építmény telken belül bárhol létesíthető, ahol nem gátolják hidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

- A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből

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

(3) A Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Pécsi Bányakapitányságának szakhatósági közreműködése szükséges az építési engedélyezési eljárásokban:

- 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) járó építkezések esetén

- Ezen túlmenően azokban az esetekben, amikor a lakosság, a tervező, az Önkormányzat az altalajjal összefüggésben kedvezőtlen jelenségeket észlel, és azok az épített környezet állapotát, tartós fennmaradását veszélyeztetik.

- A Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges az építési és tereprendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban, ha az építési tevékenység során ásványi nyersanyag kitermelés is történik. Az építkezések során felhasználni kívánt ásványi nyersanyagokat érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelő helyről kell beszerezni.

(4) Távközlési antenna-torony belterületen, illetve annak 100 méteres körzetében nem létesíthető.

(5) Épületek, építmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési létesítmények valamint postai létesítmények elhelyezésének lehetőségét.

(6) Külön jogszabály alapján kell gondoskodni az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosításáról. A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból biztosítható oltóvíz intenzitás. A Tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

III. Fejezet

Terület felhasználások

5. § (1) Drávacsehi igazgatási területe

közigazgatási szempontból

- belterületre és

- külterületre osztott

építésügyi szempontból

- beépítésre szánt és

- beépítésre nem szánt területre osztott.

(2) Drávacsehi község igazgatási területének beépítésre szánt területei az alábbiak szerint osztódnak:

1. Lakóterületek	L
1.1. Falusias lakó	Lf
2. Különleges területek	K
2.1 Sport terület	Ksp

(3) Drávacsehi község igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

1. Közlekedési terület	Kö
1.1. Közút	Köu
2. Zöldterület	Z
3. Erdőterület	E
3.1 Védelmi erdő	Ev
3.2 Gazdasági erdő	Eg
4. Mezőgazdasági terület	M
4.1 Kertés	Mk
4.2 Általános	Má
5. Vízgazdálkodási terület	V
6. Természetközeli terület	Tk
6.1. Mocsár	Tk
7. Különleges beépítésre nem szánt terület	Kk
7.1. Temető területe	Kt

IV. Fejezet

A terület-felhasználások, építési övezetek, övezetek előírásai

6. § Az egyes terület felhasználások építési övezeti, övezeti tagolódását a szabályozási terv határolja le.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

7. § Lakóterületek (L)

Falusias lakóterület (Lf)

A falusias lakóterületbe a hagyományos, jellemzően oldalhatáron álló fésűs, illetve hajlított beépítésű régebbi vagy újabban beépített lakóterületek tartoznak.

- Fésűs beépítés: A telek oldalhatárán álló, utcára hossz tengelyével merőleges, nyeregtetővel fedett tömegű, az utcára oromfallal néző épület

- Hajlított beépítés: A telek oldalhatárán álló és az utcával párhuzamosan behajlított, L-alakú, nyeregtetővel fedett tömegű, végein oromfallal kialakított épület.

(1) Az OTÉK szerint engedélyezhető építményeken kívül elhelyezhető védőtávolságot nem igénylő hulladékudvar és létesítményei.

(2) Lf építési övezet, amely a történeti település hagyományos beépítésű területe, ahol

1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	O
Minimális telekméret	K – min. 800 m ² , min. szélesség: 16,0 m
Beépíthetőség	30 %
Minimális zöldfelület	40 %
Maximális építménymagasság	K – max. 4.5 m

2. A 14 m-nél keskenyebb telken a kialakult oldalkert és telepítési távolság megtartható. A meglévő épület bontása után új épület engedélyezhető a lebontott épület kontúrján belül abban az esetben, ha az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képező tűzvédelmi fejezetben az épületek közötti tűztávolság és az

épület épületszerkezeteinek megfelelősége az OTSZ 5.rész 1/6 fejezete alapján értékelésre és igazolásra került.

3. A telkeknek csak az utcai telekhatártól mért 60 m-es, a szabályozási tervlapon jelöltek szerinti sávja építhető be. A beépíthetőség számításánál is csak ezt a telekterületet lehet figyelembe venni. Azokon a telkeken, ahol ezen a sávon túl is állnak épületek, azok fenntarthatók, felújíthatók és korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

4. Az új épület szélességi mérete nem haladhatja meg a 8 métert. Keresztszárny fésűs beépítés esetén az utcai homlokzat síkjától mért 5 m távolságon túli területen építhető. A keresztszárny magassági viszonyai (homlokzat, párkány, tetőgerinc) egyik esetben sem haladhatja meg az utcára merőlegesen telepített épület magassági viszonyait.

A foghíj telkek esetében építhető oldalhatáron álló fésűs- és hajlított épület egyaránt.

5. A tető formáját a szomszédos épületek tetőformáinak figyelembevételével, az utcafépi illeszkedésnek megfelelően kell meghatározni.

6. Az építési övezet telkein a beépíthetőség feltétele az, hogy a térszín elérje 93,00 mBf értéket, illetve a telek e térszínre feltöltésre kerüljön. A földszinti lakószint min. 93,50 mBf kell legyen.

7. A lakóépületek alatt alagsor, pince csak talajvíz elleni szigeteléssel létesíthető.

7/A. § Településközponti vegyes területek (Tk)

(1) *A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*

(2)

Beépítési mód	SZ / építési hely
Minimális telekméret	2000 m ²
Beépíthetőség	60 %
Minimális zöldfelület	25 %
Maximális építménymagasság	7m

8. § Különleges területek (K)

A különleges területek speciális funkciókra fenntartott, ezekkel nevesített építési övezeteket tartalmaznak.

Különleges övezet, sportterület (Ksp)

1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	10 %
Minimális zöldfelület	40 %
Maximális építménymagasság	4,5 m

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

9. § Közlekedési területek (KÖ)

Közúti területek (Köu)

(1) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület. Elhelyezhetőek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek, járdák és gyalogutak, ezek tartozékai és csomópontjai, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá hirdető berendezések, szobrok, utcabútorok, távbeszélő fülkék.

(2) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani. A közterület berendezését az útügyi előírások szerint kell megtervezni és kivitelezni. A csapadékvíz-elvezető hálózat kapacitását a vízgyűjtő lefolyási viszonyaira kell méretezni.

(3) A közlekedési területen növényzetet a gépjármű-, kerékpáros és gyalogos úrszelvény szabadon tartásával szabad telepíteni. A csomópontok látómezőiben nem lehetnek 0,8 méternél magasabb tárgyak (beleértve az út menti cserjesort is).

(4) Az utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus, hírközlési, valamint postai létesítmények elhelyezésének lehetőségét.

Parkoló céljára szánt közlekedési terület (Köp)

(1) Központi parkoló céljára kijelölt terület. A területen elhelyezhetőek a HÉSZ 3.8 (7a) pontjában meghatározott funkciókat kiszolgáló parkolók és ezek műtárgyai és egyéb tartozékai, közlekedési csomópontjai, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá hirdető berendezések, szobrok és utcabútorok.

A közutak övezetei:

az út jele, neve	kategóriája		tervezési szabály.		tervezettövezeti jele
	meglévő	tervezett	osztálya	szélessége (m)	
58118 j. út kelet – nyugati szakasza	gyűjtőút		K.V.B	meglévő	KÖu-1
Kossuth L. u.	gyűjtőút	kiszolgáló út	K.VI.C	30	KÖu-1
Petőfi S. u.	kiszolgáló út	gyűjtőút	B.V.c-D	25	KÖu-1
a többi külterületi út	egyéb út		K.VI.C	16	KÖu-2
a többi belterületi út	gyalogút		B.VI.d-C	4 - 6	KÖu-3
122. hrsz belterület	parkoló		-	-	Köp

10. § Zöldterület (Z)

(1) A településközpont szabad összefüggő felületeit zöldterületként kell kialakítani és fenntartani.

(2) A zöldterületen épület nem helyezhető el.

11. § Erdőterület (E)

Az erdőterület az erdő funkciója szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

(1) Védelmi erdő övezete (Ev) az ökológiai folyosó részét képező erdőterületek, ahol épület nem helyezhető el.

(2) Gazdasági erdő övezete (Eg), ahol az OTÉK szerint helyezhetők el épületek max. 4,5 méteres építménymagassággal.

12. § Mezőgazdasági terület (M)

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

(1) A beépítés szabályai

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	720 m ²
Beépíthetőség	3 %, de max. 60 m ²
Minimális zöldfelület	90%
Maximális építménymagasság	4,0 m

Általános mezőgazdasági terület (Má)

(1) Általános mezőgazdasági terület – szántóterületek övezete (Má-1)

1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	1500 m ²
Beépíthetőség	3 %
Minimális zöldfelület	90%
Maximális építménymagasság	4,5 m

2. Az ökológiai folyosó, magterület részét képező szántóterületeken épület nem építhető.

3. A termőtalaj megtartása érdekében 3 szintes növényzet telepítésével szükséges zöldfelületi védősávokat létesíteni a szántóföldeken a szélérozió meggátlása érdekében.

(2) Általános mezőgazdasági terület – rét, legelő területek övezete (Má-2)

(1) A beépítés szabályai: A természet közeli állapot fenntartása érdekében az övezetben csak az ezen gazdálkodás folytatásához szükséges építmények engedélyezhetők max. 1 % beépíthetőséggel, 4,5 m építménymagassággal, hagyományos építőanyagokkal és formálással.

13. § Vízgazdálkodási terület (V)

(1) A területen épületet, építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltaknak megfelelően lehet.

(2) Az OTTrT szerkezeti tervében jelölt vízgazdálkodási térség vízgazdálkodási területként került lehatárolásra. Az ezen belül megjelenő, az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelő művelési ágak területeit (erdő, rét, szántó) a vízgazdálkodási terület övezeteinek kell tekinteni, ahol a vízgazdálkodási területekre és a természetvédelemre vonatkozó jogszabályok alapján lehet építményeket elhelyezni. A természet-közeli vizes élőhelyek és az ártéri erdő-társulások érdekében a kellően magas talajvíz fenntartását biztosítani kell.

14. § Természetközeli terület (Tk)

E területbe soroltak a **mocsár Tk** művelési ágú földrészletek övezete, ahol a természetes, természetközeli állapotok megőrzendők. Művi beavatkozás csak a természeti állapothoz közelítés érdekében engedélyezhető. Az övezetben épület nem építhető, más építmény megépítése csak kiemelten fontos közérdekből, a terület természetes, illetve természetközeli állapotban tartásához, az élőhely védelemhez, a tájpotenciál fenntartásához szükséges beavatkozások érdekében engedélyezhető.

15. § Különleges beépítésre nem szánt terület

Különleges építési övezet, a temető területe (Kt)

1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	5 %
Minimális zöldfelület	80%
Maximális építménymagasság	4,5 m

2. Torony, harangláb építménymagassága max. 15 méter lehet.

V. Fejezet

Építészeti és régészeti értékek védelme

16. § Régészeti emlékek védelme

(1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területének és a régészeti érdekű területek leírását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza. A vonatkozó területeket a szabályozási terv lehatárolta, az érintett ingatlanok jegyzékét a 2. számú mellékelt tartalmazza.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén és a régészeti érdekű területen bármely 30 cm-t

meghaladó talajbontással járó tevékenységhez, a területnek az addigi használatától eltérő hasznosításához szakhatóságként be kell vonni az engedélyezési eljárásba a Kulturális örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját.

(3) Bárhol végzett földmunka közben előkerülő emléket vagy leletet haladéktalanul be kell jelenteni az Önkormányzat jegyzőjének, aki köteles a bejelentésről az illetékes múzeumot értesíteni. A múzeum 24 órán belül nyilatkozik a tevékenység folytatásának feltételeiről.

17. § Helyi építészeti értékvédelem

(1) A szabályozási terven ábrázolt és a jelen rendelet 3. számú mellékletében felsorolt helyi egyedi építészeti értékek védelmét külön önkormányzati rendelet állapítja meg. A védelem célja: az egyedi épületek és épületegyüttesek (jele H) helyi településtörténeti, településképi, építészeti és néprajzi értékeinek védelme, értékes elemeiknek a megőrzése, értékeiknek korszerűsítésük közben történő megmentése.

(2) Az egyes objektumok értékes, védett értékeit és a helyreállításukra, felújításukra vonatkozó javaslatokat a külön önkormányzati rendelet mellékletét képező adatlapok tartalmazzák, melyeket az építési hatósági ügyekben alkalmazni kell.

(3) A helyi védelem alatt álló épületeken, építményeken az építésügyi eljárások során törekedni kell

- a jellemző építészeti kialakítás, beépítési módok,
- a tömegforma, nagyságrend,
- a homlokzatképzés, tetőzet, eresz és oromzatképzés,
- a hagyományos anyaghasználat, szerkezeti megoldások,
- a színezés, a homlokzati architektonikus díszítés,
- az értékes kerítés, kapu megőrzésére, megújítására,
- az azokhoz illeszkedő, a mai arculatot szolgáló kiegészítések, korszerűsítések és bővítések létrehozására.

(4) A bántóan rontott állapotokat eredményező átépítéseket, toldásokat az adatlapok ajánlásait figyelembe véve el kell bontani az eredeti állapothoz közelítő helyzet visszaállítása érdekében.

(5) A műszaki avultság miatt a védettségéből törölt és bontásra került épületek, épületrészek, kerítések pótlása során törekedni kell az eredeti állapot visszaállítására, illetve az illeszkedést biztosító, igényes és korszerű építészeti megoldások alkalmazására.

VI. Fejezet

A környezet és természet védelme

18. § Természeti értékek védelme

(1) A szabályozási terven lehatárolt ökológiai folyosó, magterület, pufferterület védelmi övezetek területén, valamint a Natura 2000 területek és az ezzel fedésben lévő Duna-Dráva Nemzeti Park területén a természetközeli állapot fenntartása az elsődleges cél, ezért minden tevékenységet a vonatkozó jogszabályok szerint lehet csak végezni.

19. § Tájképvédelem

(1) A Szabályozási terven lehatárolt tájképvédelmi övezet területén a meglévő táji értékek – a táj karakterének, természeti és épített értékeinek, történeti jellegének, esztétikai adottságainak, összegezve a tájpotenciáljának - fenntartása, megóvása és érvényre juttatása a cél. Ezért a tájhasználat, növénytelepítés, építési tevékenység során a tájképvédelem céljainak tiszteletben tartásával kell eljárni.

(2) A védőövezet területén a tájidegen termesztési módok, a helyben nem őshonos növényzet telepítése nem megengedhető.

(3) A védőövezet területén elhelyezhető épületek és építmények kialakításánál a helyi építési hagyományok figyelembe vételével kell eljárni, úgy a tömegformálás, mind az anyaghasználat, színezés tekintetében. A

tájképi illeszkedés igazolását látványterven kell bemutatni.

20. § A környezetvédelem általános követelményei

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

(2) 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.

(3) 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.

(4) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása rendeltetési mód-változás(-ok) a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokat, valamint a vízgazdálkodás egyes szakmai követelményeiről szóló elvárásokat be kell tartani.

(5) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.

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

(7) 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.

(8) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.

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

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

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

21. § Környezetterhelési határértékek

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

(2) Élővízbe és a közcatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.

(3) A földtani közeg és a felszín alatti víz-szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani.

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

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

22. § A környezetvédelem speciális eljárási szabályai

(1) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

(2) Drávacsehi a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint fokozottan érzékeny és a távlati vízbázisra tekintettel kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján – történhet

(3) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(4) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.

(5) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

(6) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(7) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell a talajerő gazdálkodásra vonatkozó előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.

(8) Drávacsehi településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.

(9) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

(10) Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

VI. Fejezet

23. §

Sajátos jogintézmények

(1) Az Önkormányzat elővásárlási jogot érvényesíthet az Lf építési övezetben a belterületi szabályozási tervlapon jelölt helyi védett épületek esetében. Az elővásárlási jog a településrendezési célok, a településképp javítása és az idegenforgalmi fejlesztési célok érdekében érvényesíthető.

VII. Fejezet

24. §

Záró rendelkezések

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

1. melléklet

Az OTÉK-nál megengedőbb, az állami főépítész döntésétől függően a HÉSZ-ben benntartható, vagy törlésre, átírásra kerülő szabályozások

7. § (3)/2 Lf1 építési övezet

A 14 m-nél keskenyebb telken a kialakult oldalkert és telepítési távolság megtartható. A meglévő épület bontása után új épület engedélyezhető a lebontott épület kontúrján belül abban az esetben, ha az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képező tűzvédelmi fejezetben az épületek közötti tűztávolság és az épület épületszerkezeteinek megfelelése az OTSZ 5.rész 1/6 fejezete alapján értékelésre és igazolásra került.

Indoklás: A kialakult állapotokhoz való igazodás az új fejlesztéseknél.

2. melléklet

Régészeti értékvédelem

Régészeti terület által érintett ingatlanok:

Kecel középkori falu helye : hrsz: 074/6,7,9

Régészeti érdekű terület:

Csehi középkori falu helye egybe esik a mai község egész belterületével

Kecel középkori falu helye hrsz: 074/2,5-7,9-12,17,20,22-24. 073., 071/13-16,21.

3. melléklet

Helyi építészeti értékvédelem

(Az örökségvédelmi hatástanulmány melléklete alapján)

Drávacsehi község helyi védelemre javasolt emlékei

Megjegyzés: az egyes ingatlanon található, védelemre érdemes értékek részletes leírását az adatlapok tartalmazzák. Ahol az alábbi felsorolásban a rendeltetés nem szerepel, azok az ingatlanok lakóingatlanok.

H1 az ingatlanon álló valamennyi épület és építmény teljes védelme

1. Kossuth u. 2. (Hrsz.: 121.) Polgármesteri Hivatal
2. Kossuth u. 6. (116.)
3. Kossuth u. 13. (108.)
4. Kossuth u. 21/b. (95)
5. Kossuth u. 41. (56/3.)
6. Kossuth u. világháborús emlékmű (74/3.)
7. Kossuth u. harangtorony (38.)
8. Petőfi u. 13. (20.)

H2 ingatlanon álló épületek és építmények részleges védelme

1. Kossuth u. 4. (118.)
2. Kossuth u. rk. imaház (115.)
3. Kossuth u. 35. (62.)
4. Kossuth u. 38. (59/2.)
5. Kossuth u. 43. (54.)
6. Petőfi u. 1. (35.)
7. Petőfi u. 9. (24.)
8. Petőfi u. 16. (17.)

H3 az ingatlanon álló épületek és építmények faluképi védelme

1. Kossuth u. 3. (119.)
2. Kossuth u. 5. (117.)
3. Kossuth u. 7. (114.)

4. Kossuth u. 10. (111.)
5. Kossuth u. 11. (110.)
6. Kossuth u. 12. (109.)
7. Kossuth u. 22. (94.)
8. Kossuth u. 40. (57.)
9. Kossuth u. 45. (47.)
10. Kossuth u. 49. (43.)

4. melléklet

A kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési terület

(Natura 2000) Drávacsehi területén

Megjegyzés: A 275/2004. (X.8.) Kormány rendelet 7. számú melléklete szerinti ingatlanok területei megegyeznek a Duna-Dráva Nemzeti Park területével

Az érintett ingatlanok:

Hrsz: 079/3, 4, 5, 080/1, 2, 3, 081/2, 3, 082/2, 083

5. melléklet

A helyi építési szabályzathoz kapcsolódó, magasabb szintű jogszabályok

(nem teljes körű) megnevezése

1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről (OTrT)

Baranya Megye Területrendezési Terve

[37/2007. \(XII. 13.\) ÖTM rendelet](#) az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról

2003. évi C. Törvény az elektromos hírközlésről

2003. évi CI. Törvény a postáról

1993. évi XLVIII. Törvény a bányászatról

203/1998. (XII. 19.) Kormány rendelet a bányászati törvény végrehajtásáról

2001. évi LXIV. Törvény a kulturális örökség védelméről

1995. évi LIII. Törvény a környezet védelméről

1995. évi LVII. Törvény a vízgazdálkodásról

1996. évi LIII. Törvény a természet védelméről

275/2004. (X.8.) kormányrendelet a kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területekről (Natura 2000)

2009 évi XXXVII. Törvény az erdőről és az erdő védelméről

1994. évi LV. Törvény a termőföldről

2007. évi CXXIX. Törvény a termőföld védelméről

2000. évi XLIII. Törvény a hulladékgazdálkodásról

314/2005. (XII. 25.) Kormány rendelet a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati

engedélyezési eljárásról

80/1999. (VI. 11.) Kormány rendelet a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről

379/2007. (XII.23.) Kormány rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról

219/2004. (VII. 21.) Kormány rendelet a felszín alatti vizek védelméről

220/2004. (VII. 21.) Kormány rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól

72/1996. (V. 22.) Kormány rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról

21/2006. (I. 31.) Kormány rendelet a vízügyi követelményekről

120/1999. (VIII. 6.) Kormány rendelet a vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartásáról

21/2001. (II. 14.) Kormány rendelet a levegő védelméről

14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről

[10/2001. \(IV. 19.\) KöM rendelet](#) az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról

27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a zajterhelési határértékekről

4/1997. (I. 22.) Kormány rendelet az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről

[133/2007. \(VI. 13.\) Korm. rendelet](#) az üzletek működési rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről

[358/2008. \(XII.31.\) Korm. rendelet](#) a telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése és a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése és engedélyezése tárgyában

123/1997. (VII. 18.) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvíz ellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről

27/2006. (II. 7.) Kormányrendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesítendő előírásokról

98/2001. (IV. 15.) Kormány rendelet a hulladékok elhelyezéséről, ártalmatlanításáról, a tevékenységek engedélyezéséről

45/2004. (VII. 26.) BM-KvKM együttes rendelet az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól

1996 évi XXXI törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról

9/2008 (II. 22) ÖTM rendelet: Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ)

Szerkezeti terv

Külterületi szabályozási terv

Belterületi szabályozási terv