

**Mecsekpölöske község Önkormányzati Képviselő-testületének  
1/2007(II.28.). sz. rendelete**

**A KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Mecsekpölöske község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Étv) 7.§. (3) bekezdésének c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Étv 9§. (2)-(6) bekezdésében előírt véleményezési eljárás lefolytatását követően Mecsekpölöske község helyi építési szabályzatát, valamint az annak mellékletét képező szabályozási tervét jelen rendeletben az alábbiak szerint állapítja meg:

**A r e n d e l e t h a t á l y a**

**1. §**

1. A rendelet területi hatálya község teljes közigazgatási területére terjed ki.
2. A község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építési tevékenységet végezni, valamint arra hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervlapok együttes alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
3. A helyi védelem alá vont építmények és régészeti értékek listáját az 1. sz. melléklet tartalmazza. Az épületek, építmények helyi védelmi listája építész szakvélemény alapján önkormányzati rendelettel kiegészíthető, módosítható. A módosítással, kiegészítéssel kapcsolatosan előzetesen be kell szerezni a megyei főépítész szakvéleményét.
4. A község belterülete a 2-3. sz. mellékletekben rögzített módon változhat. A belterületi határ tervezett változtatásának célja elsősorban új lakóterületek, területigényének biztosítása. A tervezett belterületbe vonás ütemezetten is történhet.
5. A rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

<b>1.sz. melléklet:</b>	a helyi védelemben részesült épületek, építmények, valamint régészeti értékek kimutatása	
<b>2.sz. melléklet:</b>	külterületi szabályozási tervlap	SZ-1 M 1:10000
<b>3.sz. melléklet:</b>	belterületi szabályozási tervlap	SZ-2 M 1:2000

**függelék (tájékoztatásul):** Mecsekpölöske közigazgatási területén lévő Natura 2000 által érintett földrészletek listája

## A s z a b á l y o z á s e l e m e i

### 2. §

1. A szabályozás elemei a település alakításában játszott szerepnek megfelelően I. vagy II. rendűek.
2. Az elsőrendű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabbak, ezért ezeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. Elsőrendűnek tekintendő a közterület-szabályozási vonal, a terület-felhasználási határ és az övezethatár, valamint az egyes lehatárolt területegységek és az azokra vonatkozó előírások.
3. A másodrendű szabályozási elemek hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők.
  - a.) Hatósági eljárásban módosíthatóak, vagy meghatározhatóak a telekhatár, az építési vonal, a védősávok és -területek az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával.
  - b.) Önkormányzati rendelettel, a szabályozási terv módosítása nélkül meghatározható, vagy módosítható a helyi védelem alatt álló terület és egyedi tájértékű objektum, valamint a (jelenleg a 1997. évi LXXVIII. Törvény 17. §-ban rögzített) sajátos jogintézmények.
4. Az önkormányzat - a településrendezési célok megvalósítása érdekében - a hatályos településrendezési terv és a vonatkozó jogszabályok (jelenleg: 1997. évi LXXVIII. Tv.) szerint eljárva - alkalmazhatja a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézményeket. A településrendezési terv céljainak megvalósításához ezek közül a kisajátítás, a helyi közút céljára történő lejegyzés, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás alkalmazására van szükség. Az építési, változtatási, telekalakítási tilalmat a cél megvalósítása érdekében szükséges legkisebb területre és legrövidebb időtartamra kell elrendelni.

## A t e r ü l e t - f e l h a s z n á l á s r e n d s z e r e

### 3. §

A község közigazgatási területén az alábbi megnevezésű és jelű terület-felhasználási egységek találhatók:

beépítésre szánt területek:

lakóterületek

településközponti vegyes területek

üdülőterületek

különleges területek

gazdasági területek

L  
Vt  
Ü  
K  
G

beépítésre nem szánt területek:

közlekedési területek	<b>Kö</b>
zöldterületek	<b>Z</b>
erdőterületek	<b>E</b>
mezőgazdasági területek	<b>M</b>
vízgazdálkodási területek	<b>V</b>

#### Általános előírások

##### 4.§.

1. A község területén építési telket kialakítani, építést engedélyezni csak legalább részleges közművesítetttség esetén lehet.
2. A 15<sup>o</sup>-nál meredekebb dőlésű vagy 2 méternél magasabb nyitott kőzetfal (nyitott kőzetfal-partfallal, bevágással, mélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.
3. Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárásban az alábbi esetekben kell bevonni a Geológiai Szolgálatot:
  - a. négy beépített szintnél magasabb vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél,
  - b. meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
  - c. 5 méternél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
  - d. 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
  - e. a felsorolt túlmenően azon fontos esetekben, amikor a lakosság, a tervezők vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.
4. Hírközlési létesítmények közterületen, az ágazati szabványok, szakhatósági előírások betartásával helyezhetők el. 10m-nél magasabb átjátszó- ill. adótornyok nem helyezhetők el belterületen, üdülőterületen, védett területen, ökológiai folyóban.

#### Beépítésre szánt területek

##### 4. 5. §.

Amennyiben olyan területek beépítésére kerül sor, melyeken a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, a területek beépítése előtt a azok vízelvezetésére a 18/1996.(VI.13.) KHVM rendelet előírásai szerinti vízjogi engedélyt kell beszerezni.

## Lakóterületek (L)

### 5. §

1. A terület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépületekben, illetve lakóterületen olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek környezetterhelése nem haladja meg az adott lakóterületre megengedett határértékeket.
2. A területen, lakóépületeken kívül önállóan is elhelyezhető a helyi lakosság gépkocsi-tárolója, alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint az 1. bekezdésben megfogalmazott követelményeknek megfelelő gazdasági tevékenységet szolgáló épület.
3. A meglévő falusias lakóterületeken az oldalkertben álló, az OTÉK előírásainak nem megfelelő elhelyezésű építmények és keresztcsűrök – így az oldalhatáron álló lakóépülettel szemben álló utcafronti gazdasági épületek is - megtarthatók és felújíthatók, bontásuk esetén újraépíthetők tűzvédelmi szakvélemény alapján.
4. Kialakult építési terület foghíjtelkének beépítésekor az építési vonal a kialakult állapothoz igazoljon. Amennyiben ezt az adott telken ezt a terep- ill. lejtésviszonyok ezt nem teszik lehetővé, az építési hatóság ettől eltérő építési vonalat is meghatározhat.
5. A területen az adott övezetre előírtnál kisebb telkek esetén a meglévő épületek helyreállíthatók, elbontásuk esetén a megengedett meghaladó korábbi beépítés visszaépíthető. Üres telkek esetén az új épület azon a helyen és olyan tömegformálással épülhet, ahol a telken korábban állt már épület. E területen mind átalakítás, bővítés, mind új épület esetén a kialakult hagyományos tömegformáláshoz, anyaghasználathoz alkalmazkodni kell.
6. A területen az előírtnál kisebb telkek esetén csak olyan telekalakítás engedélyezhető, melynek eredményeként sem az eredetnél kisebb, sem pedig az övezetre előírt teleknagyságnál nagyobb nem jön létre.
7. Azon telkek esetében, ahol a belterületi szabályozási terv a telkek be nem építhető sávját jelzi, a telkek beépítettségénél e sávot figyelmen kívül kell hagyni.
8. A lakóterületen a következő terület található:

falusias lakóterület

Lf

## Falusias lakóterület (Lf)

### 6. §

1. A területen az OTÉK 14. § 1. és 2. bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el, de nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.
2. A területen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre vonatkozó további szabályok:
  - a.) Gazdálkodási célú épület - ha a telken lakóépület is van - nem lehet nagyobb az építési telek területének 15 %-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem haladhatja meg az adott övezetre vonatkozó határértéket.
  - b.) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
3. A kialakult építési övezetekben az adott környezetben jellemző szélességű és mélységű telkek alakíthatók ki.
4. A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat és szöveges kiegészítése tartalmazza:

övezeti jele	beépítési módja	az építési telek				az épület
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legkisebb zöldterület	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Lf</b>	K (O)	K (900)	K (18)	30	40	4,5*

\*A magassági korlátozás nem vonatkozik harangtoronyokra, haranglábakra

## Üdülőterület (Üh)

### 7. §

1. A hétvégi házas üdülőterületek az OTÉK 23. §. szerinti épületek és létesítmények elhelyezését szolgálják. A terület teljes közművesítés esetén építhető be.  
A területre az építési engedélyezési eljárást megelőzően telekalakítási tervet kell készíteni.
2. Az övezet telekalakítási és építési szabályait az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti jele	beépítési módja	az építési telek				az épület
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége	legkisebb zöldterület	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Üh</b>	SZ	600	15	15	75	4,5

## Településközpont vegyes terület (Vt)

### 8. §

1. A területen az OTÉK 16. §-ban megnevezett építmények helyezhetők el.
2. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldterület	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Vt</b>	K, SZ	500	20	50	20	7,5

## Gazdasági terület (G)

### 9. §

1. A község területén fekvő egyetlen gazdasági terület a belterületől Délre húzódó major.

- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

**Gksz**

2. A terület egyes övezeteiben betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldterület	legnagyobb építménymagassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Gksz</b>	K, SZ	5000	100	30	20	7,5*

\* A magassági korlátozás nem vonatkozik technológiai építményre, illetve berendezésre.

## Különleges terület (K)

### 10. §

1. A különleges területbe az OTÉK 24. § szerinti területek tartoznak.
2. A község szabályozási tervében szereplő különleges területek az alábbiak:

sportterület:  
temető területe

**Ks**  
**Kt**

3. Az egyes különleges területeken az alábbi telekalakítási és építési szabályokat kell betartani:

övezeti jele	beépítési módja	az építési telek				az épület
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépített-sége	legkisebb zöldterület	legnagyobb építmény-magassága
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m
<b>Ks</b>	SZ	2000	40	10	70	4,5
<b>Kt</b>	K	-	-	2	40	4,5

4. A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el, kegyeletet sértő tevékenység nem folytatható.
5. A temető területén a megadott építménymagasság nem vonatkozik harangláb, harangtorony létesítésére, mely esetben a megengedett legnagyobb építménymagasság legfeljebb 10,0m lehet.

### Beépítésre nem szánt területek

#### Közlekedési és közműterület (Kö)

#### 11. §

1. A területen kétfajta közlekedési terület különböztethető meg:

- közúti közlekedési terület **KöU**
- vasúti közlekedési terület **KöV**

2. E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
3. Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, csak az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.
4. A közigazgatási területen lévő, illetve tervezett közutak minimális szabályozási szélessége az alábbi táblázatban rögzített értékeket kell elérje:

Az út típusa	Szabályozási szélesség	
	Külterületen	Belterületen
<b>KöU2</b> (országos mellékút)	30 m	22 m-K
<b>KöU3</b> (helyi gyűjtőút)	-	22 m-K
<b>KöU4</b> (kiszolgálóút)	-	12 m-K

5. A külterületi dűlőutak - beleértve a kertés mezőgazdasági területek útjait is - szélessége el kell, hogy érje a 8 métert.

### **Erdőterület (E)**

#### **12. §**

1. E terület-felhasználási egységbe az erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak.

A területen - az SZ-1 szabályozási tervlapon jelölt lehatárolással - az alábbi területeket különböztetjük meg:

- |  |           |
|--|-----------|
| - gazdasági célú erdőterület                     | <b>Eg</b> |
| - védett ill. védelmi célú erdőterület           | <b>Ev</b> |
| - egészségügyi-szociális-turisztikai erdőterület | <b>Ee</b> |

2. A területen - a kilátótornyok kivételével - építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények, amelyek kivonással elhelyezhetők.
3. A védett erdőterületekbe a védett természeti területek és ökológiai folyosók övezetébe eső ill. látképvédelmi, az SZ-0 külterületi szabályozási tervlapon jelzett erdőterületek tartoznak.
4. Védett illetve védelmi célú erdőterületeken a körzeti erdőtervben jóváhagyott fahasználati és erdőfelújítási módok alkalmazhatók. Ettől eltérő gazdálkodás az Erdészeti Szolgálat előzetes engedélyéhez kötött. Az engedélyezési eljárásban a község jegyzője szakhatóságként működik közre.
5. Erdőterületet termelésből kivonni, az erdőt más célra igénybe venni csak az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatósága előzetes engedélye alapján lehet.
6. Beruházás céljára csak akkor vehető erdő igénybe, ha erre alkalmas más művelési ágú terület nincs. A termelésből való kivonáshoz az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatósága engedélye szükséges.

### **Vízgazdálkodási terület (V)**

#### **13. §**

1. E terület-felhasználási egységben az OTÉK 30. § (2) bekezdése és a parti sávok, vízjárta területek, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításával kapcsolatos jogszabályok (jelenleg a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet) szerinti építmények helyezhetők el.



2. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban (jelenleg a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet) foglaltak szerint lehet.
3. Az álló- és folyóvizek partjától (telekhatárától) számított 6 m szélességben karbantartás céljára kezelési terület biztosítandó.
4. A közcélú vízellétesítmények fenntartását, az ezzel kapcsolatos feladatokat a vonatkozó jogszabályok (jelenleg a 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet) figyelembe vételével kell ellátni.
5. Vízimunka elvégzéséhez illetve vízellétesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemelési engedély) vízjogi engedély szükséges a vonatkozó jogszabályok (jelenleg az 1995. évi LVII. Tv. 28.§ (1)) alapján.

### **Mezőgazdasági terület (M)**

#### **14. §**

1. E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálja.
2. Termőföldet érintően a vonatkozó jogszabályokban (jelenleg az 1994. évi LV. Tv. 62-69.§) rögzített esetekben meg kell kérni a Növény- és Talajvédelmi hatóság engedélyét.
3. Mezőgazdasági területeken történő beruházásokhoz a vonatkozó jogszabályok (jelenleg az 1994. évi LV. Tv. 70.§.) alapján meg kell kérni a Növény- és Talajvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalását.
4. A mezőgazdasági területeken betartandók a helyes mezőgazdasági és környezeti állapotra, illetve a helyes gazdálkodási gyakorlatra vonatkozó jogszabályok (jelenleg 4/2004. (I.13.) FVM rendelet 1. és 2. melléklete).
5. A mezőgazdasági területen a következő területek találhatóak:

általános mezőgazdasági terület  
kertes mezőgazdasági terület

**Má**  
**Mk**

6. Az általános mezőgazdasági terület arra alkalmas földrészletén az OTÉK 29.§. (5) bekezdésében rögzített szabályok betartásával birtokközpont alakítható ki.
7. A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű területeket foglalja magában:
  - a.) A kertes mezőgazdasági területen állattartásra szolgáló építmény nem építhető.

## b.) Telekalakítás, beépítés szabályai:

- A kertövezetben csak 900 m<sup>2</sup>-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 12 m.
- A földrészleteken egy, a 3 % beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető: árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el.
- A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát nem zavarják.
- Az előkert mélysége minimálisan 8 m.
- A telken garázs nem létesíthető.

## c.) A gazdasági épület előírásai:

- A területen épület építése csak építési engedély alapján végezhető.
- A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület elkészültéig maradhat fent.
- A gazdasági épület földszintes, legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú és 6,5 m gerincmagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.
- Az épületet 40-45°-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett anyag ill. betoncserepfedés lehet. Hullámpala, fémlemez fedés nem alkalmazható. Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, téglá, vályog).

## d.) Pince, kerítés, támfal:

- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.
- A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt legfeljebb 1m-re közelítheti meg.
- A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani.

8. Az Mág jelű rét- és legelőterületeken az ottani gazdálkodás céljaira szolgáló, tájba illő tömegformálású és anyaghasználatú gazdasági épület építhető 4,5 méteres homlokzatmagassággal, legfeljebb a telekterület 3 %-a mértékéig.

## Zöldterületek (Z)

### 15.§.

1. E terület-felhasználási egységbe az OTÉK 27. § (1) bekezdésében körülírt területek tartoznak.

2. A területen – 2 %-ot meg nem haladó beépítettséggel – az OTÉK 27. § (4) bekezdésében felsorolt épületek és létesítmények helyezhetők el. Az épületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5m-t.

## Építészeti értékek védelme

### 16. §

1. A helyi védettség alatt álló létesítmények tekintetében az építésügyi eljárásokban az általános előírásokon túlmenően az e rendelet előírásában foglalt építésügyi kötelezettségek is betartandók.
2. A védettség fokozatai:
  - a.) H-1 védettségű épület, melynél a védelem az épület egészére,
  - b.) H-2 védettségű épület, illetve objektum, a védettség az épület, illetve objektum valamely meghatározott részére terjed ki.
3. A H-1 jelű épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását megőrizve a homlokzati tagozatokat.
  - a. a./ A védelem nem akadályozza az épület:
    - belső átalakítását, korszerűsítését, amennyiben az eredeti belsőszerkezetet elvárható módon tiszteletben tartja,
    - bővítését, amennyiben az eredeti épület tömegformája, utcaképi szerepe nem változik, illetve szerkezetével, anyaghasználatával összhangban marad.
  - b./ A védett épület csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén bontható el. A bontási szándékkal kapcsolatosan meg kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét.
    - bontás előtt az épület és a telek felmérési dokumentációját /fotó dokumentációval) el kell készíteni, és azt mind helyben, mind a megyei levéltárban meg kell őrizni.
    - amennyiben a bontásra kerülő épület valamely értékes építészeti, szerkezeti, díszítő eleme vagy kapcsolódó tárgy megmenthető, arról a bontási engedélyben intézkedni, és elhelyezéséről gondoskodni kell.
4. A H-2 jelű védettség esetén a meghatározott részértéket kell védeni. Az épületek bizonyos kötöttségek mellett átalakíthatók, bővíthetők, felújíthatók és lebonthatók.
  - Tárgyi részérték védelme esetén azt az építés során eredeti szerepének megfelelően újból alkalmazni kell.
  - Az épülettömeg védelme esetén az esetlegesen építendő új épület csak az eredetivel azonos, vagy ahhoz hasonló párkány- és gerincmagasságú és tetőhajlásszögű lehet.

5. A helyi védettségű épületek rontott homlokzata esetén az építési engedélyezés során a tervezett építési tevékenység jellege, nagyságrendje függvényében az alábbiakat kell előírni:
- a helyi hagyománynak megfelelő felületképzést és színezést,
  - a tagozatok, az eredeti arányú nyílászárók, részben vagy egészben történő visszaállítását,
  - a homlokzatok, a tetők rosszul átépített részeinek visszaállítását,
  - a főtömeghez szervesen kapcsolódó toldalékok elbontását vagy építészeti egységet eredményező átépítését,
  - a kerítések, kapuk visszaállítását, illetve utcaképhez illeszkedő átépítését,
  - az épület és a hozzátartozó építmények mai elveknek megfelelő és környezethez illeszkedő építészeti egységeinek megteremtését.
6. A helyi védelem alatt álló épületek, építészeti értékek szabályozási terven jelzett védőterületén illetve helyi értékvédelmi területen belül új épületek építése, illetve a meglévő épületek átalakítása során a védett épület tömegformálásához, anyaghasználatához, részletképzéséhez, valamint a telken való elhelyezkedéséhez alkalmazkodni kell.
7. A helyi védettség alatt álló épület rendeltetésszerű használata meghatározó jelentőségű. Amennyiben az eredeti hasznosítás nem biztosítható, az esetleges alternatív lehetőségek között a közcélú funkciókat előnyben kell részesíteni.

A helyi védelem alá vonandó épületek tulajdonosait - előzetes szóbeli tájékoztatást követően egyedi határozattal kell értesíteni a védelem tényéről, és annak az építési előírások szerinti tartalmáról, biztosítva a fellebbezés lehetőségét.

## **Régészeti emlékek**

### **17. §**

1. A régészeti érdekű területeket és nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az SZ-1 külterületi szabályozási tervlap ábrázolja. A régészeti lelőhelyekkel kapcsolatosan a vonatkozó jogszabályok (jelenleg a 2001. évi LXIV. Tv.) előírásai betartandók. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.
2. Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén javasolt kikérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.
3. Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol - a régészeti érdekű területeken kívül - építkezés vagy művelés kapcsán régészeti leletek vagy régészeti objektumok kerülnek elő, a munkálatokat fel kell függeszteni és értesíteni kell a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

## Környezetvédelem

### 18. §

#### 1. Általános követelmények

- a.) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- b.) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység (jelenleg a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet) csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- c.) Az új területek beépítésének előfeltétele a teljes közművesítés.
- d.) A csapadékvíz elvezetéséről minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásokba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- e.) A környezeti állapotot jelentősen terhelő tevékenységek üzemeltetői számára – különös tekintettel a vízminőségi kárelhárításra kötelezett üzemekre (jelenleg a 21/1999. (VII.22.) KHVM-KöM együttes rendelet) – üzemelés-technológiai terv készítése kötelező. Az üzemelés-technológiai terv készítési kötelezettség alá tartozó tevékenységeket, illetve üzemeltetőket a jogszabályok jelölik meg, illetve az önálló települési környezetvédelmi program keretében kell kijelölni.
- f.) A telkek területeinek – az övezeti előírásokban – meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ezáltal a környezeti értéke nem lesz kisebb.

#### 2. Környezetterhelési határértékek

- a.) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. (A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.4) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékekről a helyhez

kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet rendelkezik.)

b.) Élővízbe, illetve közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani (jelenleg a 368/2004. (XII. 26.) Kormányrendelet).

c.) A talajba és a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése, valamint környezetszennyezések esetében a földtani közegbe és a felszín alatti vízre vonatkozó jogszabályi (jelenleg a 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet 2. és 3. melléklete) szennyezettségi határértékeket be kell tartani.

d.) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértékeket (jelenleg a 8/2002. (III.22.KöM-EüM rendeletben foglaltak).

## **Természetvédelem**

### **19. §**

A község közigazgatási területén található védett természeti területeket, a biodiverzitás fenntartása érdekében kijelölt területeket (Natura 2000), valamint az ökológiai folyosók területét az SZ-1 jelű szabályozási tervlap tünteti fel. A Natura 2000 területekről 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet alapján kiadott 255/2005. KvVM közlemény rendelkezik. A közlemény mellékletének Mecsekpölöskére vonatkozó helyrajzi számait e rendelet függelékében tájékoztatásul csatoljuk.

## **A személygépkocsik elhelyezése**

### **20. §**

- 1 A személygépkocsik parkolását alapvetően telken belül kell megoldani.
- 2 Az új - közterületi - jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42. § (7) bekezdése szerint beültetési kötelezettség terheli.

## Tűzvédelem

### 21. §

1. Az „A”-„C” tűzveszélyességi osztályba tartozó és az „A”-„B” tűzveszélyességi osztályba tartozó helyiségeket tartalmazó épületek, az 500m<sup>2</sup> alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti „D”-„E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, valamint minden - külön jogszabály szerinti - közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó- és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembe vétele nélkül) és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi szakhatóság határozza meg.
2. A mértékadó tűzszakasz területét a vonatkozó jogszabályok (jelenleg a 2/2002. (I.23.) BM rendelet) alapján kell meghatározni, majd ezt figyelembe véve kell biztosítani a szükséges oltóvíz-intenzitást.
3. A tűzoltóság vonulása és működése céljára - ha arról jogszabály, illetve nemzeti szabvány másképp nem rendelkezik - az építményhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

## Ásványvagyon-gazdálkodási követelmények

### 22.§.

1. Az ásványi nyersanyag - a termőföldről szóló jogszabályban (jelenleg az 1994. évi LV.Tv. 38.§ e. bekezdés) meghatározott talaj kivételével - kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
2. A településrendezési terv szerinti építkezések kivitelezéséhez szükséges ásványi nyersanyagok (homok, kavics, agyag stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) származhatnak.
3. A község területén üzemeltetett és a beépítés folytatásaként üzemeltetni kívánt gázelosztó vezetékek és tartozékaik biztonsági övezetére vonatkozó előírásokat meg kell tartani.

## Záró rendelkezések

### 23. §

E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek 2007. március 1-én lépnek hatályba. Rendelkezéseiket alapvetően a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. Amennyiben a folyamatban lévő építési ügyek szempontjából az új szabályrendelet, illetve szabályozási terv az ügyfélre nézve kedvezőbb, azt ezen ügyekre is alkalmazni kell.

**Mecsekpölöske, 2007. február 28.**

  
**polgármester**



  
**jegyző**



## 1.sz. melléklet

## Helyi védelemben részesülő épületek, építmények

	Utca	H.sz.	Hrsz.	Védendő érték	Védettség foka
1	Szabadság	1	173/2	Lakóház	H-1
2	Temető	-	222	Feszület	H-1
3	Szabadság	-	163	Feszület	H-1
4	Rákóczi F.	-	104/2	Feszület	H-1
5	Rákóczi F.	-	104/2	Volt iskolaépület	H-1

## Nyilvántartott régészeti lelőhely

	Helynév	hrsz	Lelőhely
2	Mecsekpölöske Dózsa Gy. u. 1 és a patakhíd környéke EOV: E584211 N097845	16	Jelenleg belterületi közterület. Változás nem tervezett. Régészeti lelőhely.

## Régészeti érdekű területek

	Helynév	hrsz	Lelőhely
1	Mecsekpölöske	-	Lelőhely pontos helye ismeretlen
3	Mecsekpölöske Hársos	-	
4	Mecsekpölöske Temető	-	
5	Mecsekpölöske	51-60, 67	Középkori templom feltételezett helye

Natura 2000 területek listája  
(Tájékoztatásul)

08, 09/2-5, 09/6(a,b), 010/1-2, 010/4, 010/6-7, 010/9, 010/10(a-d), 010/11-19, 010/20(b,c), 016, 017(a-d), 017(f,g), 018(a-d), 018(f), 019-022, 023/1, 023/2(a,b), 024, 025, 026/2

# E L E P Ü L É S S Z E R K E Z E T I T E R V L E Í R Á S A

JÓVÁHAGYVA MECSEKPÖLÖSKE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-  
TESTÜLETÉNEK 2/2007(II.28.)SZ. HATÁROZATÁVAL

A településfejlesztési koncepció alapelveiből kiindulva a településszerkezeti megfontolások vezérelve nem lehet más, mint a kedvező adottságok elismerésén, védelmén és érzékeny továbbfejlesztésén alapuló, csak kismértékű korrekciókban megjelenő, szolid beavatkozások.

Ennek alapján a község igazgatási területének terület-felhasználásában igazán jelentős változtatást az önkormányzat nem tervez.

Ennek megfelelően a település **belterületét**, illetve a beépítésre szánt területek arányát a község csak kismértékben javasolja növelni. Az újonnan belterületbe kerülő rész a lakóterület bővítését szolgálja.

A község belterületén védendő értéknek tartjuk a falu a hagyományos építési kultúra még megmaradt emlékeit és a sajátos, halmazos telekstruktúrát és festői útvezetést. A terv ezért ezek védelmét szorgalmazza.

A **közúti közlekedés** területén a legfontosabb teendő, a 6542. sz., nagy átmenő forgalmú út forgalomcsillapítása nem településszerkezeti tervi feladat. A település belső úthálózatának egyéb elemeit a terv teljes egészében lakó-pihenő övezetbe javasolja besorolni, egyrészt a kis forgalmi terhelés, másrészt a szűk keresztmetszetek okán.

A **gyalogos- és kerékpár-közlekedés** feltételeit az előbb említett lakó-, pihenőövezeti besorolás javíthatja.

A község **külterületeinek** terület-felhasználásán csak lokálisan tervez a falu változtatásokat. E változtatások alapvető célja a rekreációs- és üdülési terület kialakítása a horgásztó körül.

Az **erdőgazdálkodás** területén a jelenleginél differenciáltabb terület-felhasználást kíván a község megvalósítani: a védett, továbbá a látvány szempontjából kitett, a belterület közelében fekvő erdők meghatározott sávját korlátozott gazdasági felhasználásra javasolja.

Az egyes beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határát - szintterület-sűrűségét - az alábbiak szerint tervezi a község korlátozni:

- falusias lakóterület:	0,4
- hétvégi házas üdülőterület:	0,2
- különleges terület:	0,2
- településközponti vegyes terület:	1,5
- gazdasági terület:	0,6

A település előtt álló közművesítési feladatok közül legfontosabb a **szennyvízkezelés** megoldása. A hat települést ellátó térségi szennyvízhálózat megépítése a küszöbön áll, megépítése 2007. év végéig befejeződik.

Mecsekpölöske község **felszíni-, illetve csapadékvíz elvezetése** az élénk domborzat és a változó tendenciát mutató időjárás miatt fontos kérdés. A település északi és déli része irányából a fő befogadó, a Kaszánya patak felé haladó, közelítőleg K-Ny-i irányú patakok, árkok alkotják a felszíni vízvezetés gerinchálózatát. A település biztonsága érdekében rendkívüli módon indokolt nem csak a belterületek felszíni vízvezetésének, hanem a külterületek - ezek közül is elsősorban a belterülettel szomszédos lejtők - csapadékvíz elvezetésének gondos megoldása.

A településen megoldottnak tekinthető a **hulladékkezelés**, de a jövőben lépéseket kell tenni a szelektív hulladékkezelés meghonosítására.

A községben a korszerű **hírközlési**, nagy sebességű adatátviteli szolgáltatások még nem honosodtak meg. El kell érni, hogy a település e téren jelentősen előrelépjen a következő évek során.

Baranya megye hatályos területrendezési terve jó néhány vonatkozásban érinti a község településszerkezetének egyes elemeit.

Ezek közül a legfontosabbak az alábbiak:

- A község területének északi harmadát a megyei területrendezési terv védett természeti terület övezetébe sorolja. A Kaszánya-pataktól délre húzódó sáv tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.
- A község talajerózió szempontjából nem tartozik a csúszásveszélyes települések közé, de vízerózió által - hasonlóan a megye területének mintegy kétharmadához - érintett.
- Polgári védelmi szempontból a község nem besorolt, azonban a Paksi Atomerőmű 80 km-es nukleáris védőzónájának peremén belül helyezkedik el.

A község településrendezési tervének szakági munkarészei az alábbi fontosabb, a településszerkezeti tervre kiható megállapításokat tartalmazzák:

- A tájvédelmi munkarész felhívta a figyelmet a Pölöskei tó és az abba Mecsekfalu irányából futó patak völgy sajátos flórájára, valamint a Kaszánya patak településtől nyugatra eső része értékeire.
- A környezetvédelmi hatástanulmány az érzékeny vízbázis, a felszíni vízvezetés és a közlekedési zaj problémájára világított rá.
- A közlekedési munkarész az átmenő út jelentős és a megengedett sebességet gyakran túllépő, balesetveszélyes forgalmát, a községközponti, járműosztályozó nélküli vasúti átjáró és a belső úthálózat sokszor elválasztás nélküli, kis keresztmetszetű és gyakran csapadékvíz-elvezetés nélküli szakaszait tekintette a község neuralgikus pontjainak.
- A közművekkel és hírközléssel foglalkozó szakági munkarész a sokszor a belterületen ill. annak határán is megtalálható, talajerózióra hajlamos területek felszíni vízvezetésének fontosságára hívta fel a figyelmet.