

**Villány Város Önkormányzat képviselő-testületének xx/2011. (xx.xx.) számú  
önkormányzati rendelete Villány város szabályozási tervéről és  
Helyi Építési Szabályzatáról**

Villány Város Önkormányzatának képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. 9.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítész véleményének kikérésével, valamint az Étv. 9.§ (3) bekezdésében, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal Építési Hivatal, Állami Főépítész; Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Mohácsi, Siklói Kistérségi Népegészségügyi Intézet; Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal; Baranya Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Irodája; Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság; Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatala; Baranya Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága; Baranya Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága; Honvéd Vezérkar Hadművelési Csoportfőnökség; Pécsi Bányakapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal Megyei Főépítész; Villány Város Jegyzője mint I. fokú Építésügyi Hatóság; Nagyharsány Község Önkormányzata; Beremend Község Önkormányzata; Kisjakabfalva Község Önkormányzata; Villánykövesd Község Önkormányzata; Magyarbóly Község Önkormányzata, Márok Község Önkormányzata, Töttös Község Önkormányzata, Borjád Község Önkormányzata és Pócsa Község Önkormányzata véleményének kikérésével, valamint a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Dél-Dunántúli Területi Főmérnökség Baranya Megyei Igazgatósága és a véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## ELSŐ RÉSZ

### Általános rendelkezések

#### *I. Fejezet*

##### *A rendelet hatálya*

1. § (1) Jelen rendelet hatálya a város igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, vagy területet kialakítani, a földrészleteken építési tevékenységet folytatni, rendeltetést megváltoztatni, ilyen célra hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainak, valamint jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen szabályzat az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
- 1. számú melléklet:* Övezeti előírások összefoglaló táblázata
  - 2. számú melléklet:* A Pécsépterv Stúdió 486-2010 jelzőszámú dokumentációjának 1:10000 léptékű, az 1:2000 léptékű, valamint az 1:1000 léptékű szabályozási tervlapjai.
  - 3. számú melléklet:* A fák lombkorona átmérője

#### *II. Fejezet*

##### *Értelmező rendelkezések*

2. § Jelen szabályzat alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ában, illetve az OTÉK 1. számú mellékletében meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.
- a) Szintterületi mutató:* a telken lévő épületek összes szintterületének és a telek területének viszonyszáma. E számítás során nem kell figyelembe venni a tetőtér 1,90 m-nél kisebb belmagasságú részét és a pinceszintet.
  - b) Hulladékudvar:* a hulladékkezelés, elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait szelektív módon elhelyezheti, ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat. Az üzemeltetőnek gondoskodni kell a környezetvédelmi és közegészségügyi előírások maradéktalan betartásáról.

- c) *Homlokzatmagasság*: a homlokzat terepcsatlakozás feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni
- ca) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
  - cb) a vizsgált homlokzattól 12 m-nél hátrább lévő építményrészeket,
  - cc) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú építményrész magasságát,
  - cd) a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét.
- d) *Zöldtető*: olyan lapostető, amely legalább 30 cm vastag földréteggel és növényzettel telepítve kerül kialakításra.
- e) *„K” kialakult állapot*. Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettsége megfelelő, új építés, vagy bővítés esetén a kialakult szabályokat kell betartani, építési engedélyt az illeszkedés elvének figyelembevételével lehet kiadni. Amennyiben az alkalmazandó jellemzők nem magától értetődőek, azokat elvi engedély keretében kell meghatározni. Kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni azokban az övezetekben, amelyeknek a második betűjele „K” betű. A kialakult állapot figyelembeveendő jellemzőit az építési hatóság határozza meg a (városi, annak hiányában a megyei) főépítész állásfoglalásának figyelembevételével.
- f) *Korlátozott használatú út*: az, az út, amelyen a gépjármű közlekedés időben, vagy célban korlátozva van.
- g) *Telekszélesség*: az övezeti előírások között szerelő „telekszélesség” előírásnak az a telek felel meg, amelynél a telekterület több mint a felénél nagyobb a telek szélesség mint az előírt. A telekszélesség megfelelőségét egy az előírt telekszélességgel azonos szélességű téglalap behelyezésével kell bizonyítani.
- h) *Főépület*: az építmények azon csoportja, amely az adott területfelhasználásnál az előírások szerint megengedett funkciók befogadója.
- i) *A telek be nem építhető része*: jelöléssel ellátott területen a térszint felett épület nem építhető. A terület burkolattal ellátható és térszint alatt beépíthető.

### *III. Fejezet*

#### *A szabályozás elemei*

**3. § (1)** Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási Terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa,

- c) területfelhasználási egység besorolása,
  - d) tervezett belterületi határ,
  - e) építési hely
  - f) kötelező építési vonal
  - g) telek be nem építhető része,
  - h) közhasználat szánára megnyitott magánterület,
  - i) talajmechanikai szakvélemény birtokában beépíthető terület
  - j) településrendezési szakvélemény készítési kötelezettség.
- (2) A nem önkormányzati döntéskörbe tartozó jogszabálytól függő szabályozási elemek, valamint a más önkormányzati rendeletben szabályozott elemek – e rendelet szempontjából informatív elemek – változása, változtatása nem igényel rendezési terv módosítást. Ide tartoznak a táji, természeti, régészeti, építészeti értékvédelem helyi és országos jelentőségű elemei.
- (3) Az (1), (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

#### *IV. Fejezet*

##### *Az építés engedélyezésének sajátos feltételei*

- 4. §** (1) Az elvi építési, építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell az önkormányzati-, annak hiányában a területi főépítész szakvéleményét.
- a) a helyi értékvédelem alatt lévő épületet érintő engedélyezési tervhez,
  - b) a Kp jelű különleges pincés területet érintő engedélyezési tervhez,
  - c) a Templom hegyen a közpark területén és a Somssich hegy csúcsán a Vti-T5 jelű területen való építés esetén,
  - d) az elkerülő út Dózsa György úti bejáratának környezetében való építés esetén,
  - e) valamint a Baross Gábor utca, az Ady Endre fasor, a Nagyharsány felé vezető közút menti telkeket érintő engedélyezési tervhez.
- (2) A szabályozási tervben településrendezési szakvélemény készítési kötelezettséggel terhelt területen minden telekalakítást és építést a jelölt terület egészének telekrendezésére és beépítésére vonatkozó szakvéleménnyel kell alátámasztani.
- (3) A szabályozási tervben jelölt területet csak talajmechanikai szakvélemény birtokában lehet beépíteni.

## MÁSODIK RÉSZ

### Övezeti előírások

#### *V. Fejezet*

##### *A terület-használat rendszere*

**5. § (1)** Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű és jelű terület-felhasználási egységek találhatóak.

Beépítésre szánt terület:

Lakóterületek	
kisvárosias lakóterület	<b>Lk</b>
kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>
falusias lakóterület	<b>Lf</b>
Vegyes területek	
településközponti vegyes terület	<b>Vt</b>
központi vegyes terület	<b>Vk</b>
Gazdasági területek	
kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>
egyéb ipari terület	<b>Gipe</b>
Különleges területek	
intézményi	<b>Ki</b>
sportterület	<b>Ks</b>
pincés	<b>Kp</b>

Beépítésre nem szánt terület:

Közlekedési területek	
közúti közlekedési terület	
kötőpályás közlekedési terület	
Zöldterület	<b>Z</b>
Kegyeleti park	<b>Zkp</b>
Erdőterületek	
védelmi erdőterület	<b>Ev</b>
gazdasági erdőterület	<b>Eg</b>
egészségügyi, turisztikai erdőterület	<b>Ee</b>
Mezőgazdasági területek	
kertes mezőgazdasági terület	<b>Mke</b>
általános mezőgazdasági terület	<b>Má</b>
korlátozott mezőgazdasági terület	<b>Mko</b>
Vízgyűjtőterület	<b>V</b>

Természetközeli területek	
mocsár	<b>Tkm</b>
sziklás terület	<b>Tksz</b>
Különleges területek	
temető terület	<b>Kt</b>
hulladék elhelyezési terület	<b>Kh</b>
szennyvíztelep	<b>Ksz</b>

- (2) A terület-felhasználási egységek területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

## VI. Fejezet

### Beépítésre szánt területek

#### 1. Általános szabályok

6. § (1) A szabályozás módszere szerint elkülönül a beállt, már *kialakult* terület - jele: **K** - a változásra váró, *rekonstrukciós* terület – jele: **R** - és a még beépítetlen, beépítésre *tervezett* terület – jele: **T**.
- (2) A kialakult területen a meglévőségek elfogadása és az adott környezethez való illeszkedés a fő szabály - illeszkedés a beépítés paraméterei, az építési hely, az utcai homlokzatmagasság, a tetőidom vonatkozásában. Az 1. számú mellékletben megadott övezeti paraméterek az illeszkedés jogán sem léphetők át.
- (3) A rekonstrukciós területen az 1. számú mellékletben leírt övezeti paraméterek képezik a fő szabályt, de ezt korlátozhatja a szomszédos beépítéshez való igazodás kötelme..
- (4) A tervezett területen az övezeti paramétereket nem korlátozza illeszkedési kötellem.
- (5) A területfelhasználási egységeken belül - az értékvédelmi területek kivételével - telekalakítási engedélyezési eljárás keretében 150 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló magánút alakítható ki.
- (6) A telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, a településrendezési szakvélemény készítési kötelezettséggel terhelt része, más övezetbe tartozó része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.
- (7) A telkek beépítése során az előkert méretét a környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan kell biztosítani, kivéve a „T” jelű beépítésre tervezett övezet-

ben, ahol legalább 5,0 m előkert biztosítandó, és ha a szabályozási terv másként intézkedik.

- (8) Előkert nélküli beépítésnél az utcafronton zárt kerítés létesíthető.
- (9) A szintalatti beépítés csak az építési helyen belül létesíthető és mértéke nem haladhatja meg az adott építési övezetre megengedett beépítés kétszeresét. Ez az előírás a borospincére nem vonatkozik.
- (10) A beépítésre szánt területen – az OTÉK 32. §-ában felsorolt építményeket kivéve – a beépítés feltétele a teljes közmű kiépítése.
- (11) Zárt sorú beépítés esetén az oldalhatárra épített udvari épületszárnyat nyeregtehetővel kell kialakítani. Ahol a szabályozási terven jelölt építési hely azt másként nem jelöli, az utcafronti építési hely szélessége a telek oldalhatárán nem haladhatja meg a 15,0 m-t.
- (12) A hátsó kert azokban az építési övezetekben építhető be, amelyekben a megengedett beépítés 60 %, vagy annál több, vagy a telekmélység nem éri el a 25 m-t
- (13) I. Rendű közlekedési területre nem nyitható gépkocsitároló.
- (14) A Baross Gábor utca Diófás tér és Rákóczi út közötti szakaszán a közterületi telekhatáron álló épületek földszintjének utcafronti részén nem helyezhető el lakás.
- (15) Bármely építési övezet telkén lakásonként legalább 20 m<sup>2</sup> zöldfelületet kell biztosítani.
- (16) Zárt sorú beépítésnél az utcára merőleges épületszárny melletti oldalkert szélessége nem lehet kevesebb az erre a szárnyra megengedett építménymagasságnál
- (17) Zárt sorú, illetve előkert nélküli beépítésnél az utcai homlokzatmagasság nem lehet több az övezetben megengedett építménymagasságnál.
- (18) 25 vendégszobánál nagyobb kereskedelmi szálláshely a város közigazgatási területén csak négy csillagos, vagy annál magasabb kategóriában létesíthető.
- (19) A telek közterületnek átadott része a beépítési százalék számítása során a telek részeként vehető figyelembe.
- (20) Ha a tervezett szabályozási vonal a meglévő épületen keresztül halad
  - a) a meglévő épület csak a szabályozási terv szerint megengedhető építési helyen bővíthető,
  - b) ha a bővítés összes szintterülete meghaladná a szabályozási vonallal keresztezett épület szintterületét, a bővítés csak a jövőbeni közterületbe eső rész bontásával engedélyezhető,
  - c) ha a jövőbeni közterületbe eső épületrész bontásra kerül, akkor a szabályozási vonalat kell telekhatárként kialakítani, és az így kialakuló telket köz-, vagy magánútként telekkönyvezni.

## 2. Lakóterület

7. § (1) A terület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de elhelyezhető más az OTÉK vonatkozó paragrafusaiban megengedett funkciójú épület is az ott, valamint jelen rendelet 1. számú mellékletben meghatározott feltételekkel – az üzemanyagtöltő állomás kivételével.
- (2) A területeken a lakás(ok) helyett kereskedelmi szálláshely is elhelyezhető az 1. számú mellékletben megengedett lakásszám mindegyike helyett az ott megjelölt szobaszámmal.
- (3) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (4) Falusias lakóterületen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani:
- a) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani, és ezt a második szomszédot is bemutató utcaképpel, vagy fotómontázzsal kell igazolni.
  - b) Az épületeket magastetővel kell ellátni, a tető lejtésszögének 37-45° között kell megválasztani. Az épület utcai szárnyát kivéve, az épület, épületszárny, illetve a ráépített tető szélessége nem haladhatja meg a 8,0 m-t.
  - c) Az épületek tetőhéjalásához égetett cserepet kell használni, a homlokzati kialakításuk telihézagolt nyerstéglával, vagy simított vakolattal történhet.
  - d) A homlokzat színezését a területen lévő védett épületekkel összhangban az elsőfokú építési hatóság döntése szerint kell elvégezni.
  - e) Nem helyezhető el az utcai homlokzaton égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.
  - f) Nem létesíthető fém kémény.
  - g) Nem létesíthető a tető síkjából kiugró tetőablak.
  - h) Az utcai homlokzaton erkély, vagy loggia nem létesíthető.
- (5) A Dózsa György és Virágos utcákhoz kapcsolódó falusias lakóterületen az (5) bekezdésben leírtakon kívül még az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) A telek utcafronti szélessége nem csökkenthető.
  - b) 20 m-t meghaladó telekszélesség esetén, nem zavaró funkciójú épület, legfeljebb 3,0 m építménymagassággal, a főépülettel szemben lévő oldalhatár utcai részén is elhelyezhető, illetve megtartható.

c) A kialakult keresztcsűrös, valamint hátsókerti beépítés – a telek szélességétől függetlenül – fenntartható, felújítható és tömegén belül korszerűsíthető.

### 3. Vegyes terület

8. § (1) A terület a következő övezetcsoporthoz oszlik

**Vtá** jelű általános településközponti vegyes terület

**Vti** jelű idegenforgalmi településközponti vegyes terület

**Vká** jelű általános központi vegyes terület

**Vki** jelű idegenforgalmi központi vegyes terület

- (2) A **Vti** és **Vki** jelű területen 1. sz. mellékletben szereplő funkcionális korlátot kell érvényesíteni, a **Vtá** és **Vká** jelű területeken az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, de újonnan nem létesíthető raktározási, nagykereskedelmi és termelési célú épület, valamint üzemanyagtöltő állomás és gépjármútároló – a személygépjármű tároló kivételével.
- (3) Amennyiben az igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális valamint sportépületek elhelyezése parkosított területet érint kertépítészeti tervet kell készíteni.
- (4) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

### 4. Gazdasági terület

9. § (1) A területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el.

- (2) A területek övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (3) Üzemanyagtöltő állomás csak az elkerülő úthoz csatlakozó **Gksz** besorolású területen helyezhető el.

### 5. Különleges terület

10. § (1) **Ks** jelű sportterületen a sportolást és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.

- (2) Amennyiben az épületek elhelyezése parkosított területet érint kertészeti ter-  
vet kell készíteni.
- (3) A területen épület legfeljebb 10 % beépítettséggel és 12,5 m építménymagas-  
sággal építhető.

**11. §** (1) A **Ki** jelű intézményi területen kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport, szálláshely-szolgáltató épület, valamint a tulajdonos, a haszná-  
lító és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

- (2) A területen az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telek-  
méreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettséget és legki-  
sebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építményma-  
gasságot az 1. számú melléklet tartalmazza.

**12. §** (1) A **Kp** jelű terület övezetei a történetileg kialakult prэшáz együtteseket foglal-  
ják magukba. A beépítési jellegzetességük alapján

- a **Kp-1** jelű építési övezet az egyedi telkes, zárt sorú, többségében utcával  
párhuzamos gerincű,
  - a **Kp-2** jelű építési övezet az egyedi telkes, fésűs beépítésű, többségében  
utcára merőleges gerincű,
  - a **Kp-3** jelű övezet a tömbtelkes, halmazos beépítésű területeket foglalja  
magába.
- (2) Az övezetekben bortárolás és borfeldolgozás funkción kívül az épített környe-  
zethez illeszthető nagyságú vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kereskedelmi  
funkciók is elhelyezhetők.
- (3) A területen lakás nem létesíthető, nem bővíthető.
- (4) A védett prэшázak tömege és homlokzata a helyi értékvédelmi rendeletben  
leírtak szerint kezelendő. Belsőben átalakíthatók, egymással a már összeépí-  
tettek funkcionálisan is összekapcsolhatók, de az ajtós, vagy falnyílásos kap-  
csolat ellenére a terek különállóságának meg kell maradni.
- (5) A **Kp-1** övezetben a fentiekén kívül az alábbi szabályokat is figyelembe kell  
venni:
- a) Két-két telek összevonható, ha a telek így létrejött utcafrontja nem éri  
el a 20,0 m-t.
  - b) Meglévő telek az övezeten belül bővíthető.
  - c) Az épületek hátrafelé a nyeregtetős tömeg vízcsendesítő kiegészíté-  
sével bővíthetők.
  - d) A Baross Gábor utca 73-107 házszámú épületek a c) pontban leírt bő-  
vítésen kívül, a telek 601. hrsz telekig való bővítése után 75 %-os be-  
építettségig átriumos elrendezésben bővíthetők, oly módon, hogy az  
utcával párhuzamos gerincű épületek zárt sorúan összeépíthetők legye-

nek. A két - utcával párhuzamos gerincű - szárnyat összekötő tag az egyik oldalhatárra rá építhető, az udvar legalább 3,5 m-es szélességének megtartásával.

e) Az új épületszárnyak szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, gerincüknek pedig takartnak kell maradni az utca túloldaláról 1,8 m magasságból nézve.

(7) A **Kp-2** jelű övezetben az utcafrontra merőleges gerincű épületek hátrafelé bővíthetők a meglévő épület szélességében, amennyiben a tetősíkok töretlenek maradnak, vagy utcától emelkedő területen 6,0 m-enként 1,5 m-t emelkedhetnek.

(8) A **Kp-3** jelű övezetben építési helyet a meglévő épületeken kívül a (9) bekezdésben foglalt kivétellel csak a szabályozási tervben jelölt valamikori prэшáz helyek biztosítanak. Terepszint alatti létesítmények az építési helyeken kívül is létesíthetők a terület tulajdonosának hozzájárulásával. Ezt a hozzájárulást a telekkönyvbe aláépítési szolgálatként kell bejegyezni.

(9) A területen új építési helyet kijelölni, illetve meglévő épületet bővíteni, az érintett terület egészére készített beépítési tervvel és tömegvázlattal igazolt módon az önkormányzati – annak hiányában a területi – tervtanács véleményének figyelembevételével szabad.

## *VII. Fejezet*

### *Beépítésre nem szánt területek*

#### **6. Közlekedési és közműterület**

**13. §** (1) A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:

- a) I. rendű közlekedési célú közterület övezete
- b) II. rendű közlekedési célú közterület (kiszolgáló utak) övezete
- c) korlátozott használatú utak övezete,
- d) nagy parkolók övezete
- e) kötöttpályás közlekedés övezete

(2) Trafó, gáznyomás-szabályozó építménye a területen elhelyezhető.

(3) A kötöttpályás közlekedési övezet területén telekosztás nem engedélyezhető, és csak a vasúti üzemmel összefüggő épületek helyezhetők el.

## 7. Zöldterület

14. § (1) A terület fásított és részben más növényvel betelepített járműforgalom elől elzárt közterület.
- (2) A területen belül a zöldfelületnek 75 %-ot, lombkorona fedettségnek 30 %-ot el kell érni. Épület a 4. § (1) bekezdésben foglalt kivétellel legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhető el.
- (3) Közpark létesítése vagy rekonstrukciója csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (4) Közpark területén építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertészeti szakvélemény alapján adható ki.
- (5) A területen telekosztás nem engedélyezhető.

## 8. Erdőterület

15. § (1) A területen lévő erdők építésjogi szempontból **Eg** jelű gazdasági erdők, **Ev** jelű védelmi erdők illetve **Ee** jelű egészségügyi-, szociális-, sport-, turisztikai- és üdülőerdők lehetnek.
- (2) Az **Ee** jelű területen az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el 5 %-os beépítettséggel, épületenként 500 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb beépített területtel és 7,5 m-nél kisebb építménymagassággal.
- (3) A szabályozási tervben erdőként jelölt területen csak akkor lehet építést engedélyezni, ha azon már az erdőtelepítés megtörtént.

## 9. Mezőgazdasági terület

16. § (1) Mezőgazdasági területen belül az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, továbbá tájképi, környezetvédelmi, ökológiai érzékenysége szerint alábbi területfelhasználási egységek találhatók.
- a) **M<sub>á</sub>** jelű általános mezőgazdasági terület
- b) **M<sub>a-0</sub>** jelű általános mezőgazdasági terület beépítési lehetőség nélkül
- c) **M<sub>ko</sub>** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- d) **M<sub>ke</sub>** jelű kertes mezőgazdasági terület
- (2) A területen lakóépület csak 10 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken, illetve birtokközpont részeként helyezhető el.

- (3) Az I. és II. osztályú szőlőterületek művelési ága – a szőlőműveléssel és borászattal összefüggő birtokközpont kialakítást kivéve - nem változtatható.
  - (4) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az **Má** jelű területen létesíthető. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át, illetve az adott telek 30 %-át.
  - (5) Ha a birtoktest szőlő művelési ágba tartozó területekből áll, a birtokközpontban létesülő összes épület szintterület legfeljebb 50 %-a boridegenforgalmat is szolgálhat.
  - (6) A területen birtokközpont részeként nagylétszámú állattartó telep belterülethez, védett természeti területhez, illetve országos főúthoz 300 méternél közelebb nem helyezhető el.
  - (7) Az **Ma** és **Mko** jelű övezetekben új épület 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókert nem alakítható ki.
  - (8) A birtokközpont telkén épület 20 m elő-, oldal-, és hátsókert betartásával helyezhető el. A Nagyharsány felé vezető út mentén 50 m-es beépítetlen sávot kell biztosítani.
  - (9) A nagyharsányi út feletti **Ma** jelű mezőgazdasági területen további birtokközpontok nem alakíthatóak.
- 17. §** (1) **Má** jelű általános mezőgazdasági területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót érdemben nem korlátozza a környezet- és tájvédelmi, vagy ökológiai érdekek.
- 18. §** (1) **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkció mellett a környezet- táj- és természetvédelmi, valamint ökológiai érdekek is jelentős szerepet játszanak.
- (2) A terület földrészletein a gyepgazdálkodást, legeltetési állattartást, valamint a lovas és ökoturizmust szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges építmények és épületek helyezhetők el.
  - (3) Az övezeten belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.
- 19. §** (1) **Mke** jelű területen belül az alábbi övezetek kerületek kialakításra:
- Mke-sz** jelű szőlőművelési övezet,
  - Mke-p** jelű pincesor övezet és
  - Mke-r** rekreációs kiskert-gazdálkodási övezet
- (2) A területen a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, valamint a boridegenforgalommal kapcsolatos épületek helyezhetők el.
  - (3) A kertes mezőgazdasági területen lévő egy birtokhoz tartozó területekből kertművelési birtoktest képezhető. A kertművelési birtokközpont bármelyik kertes mezőgazdasági övezet egy telkén az **Mke-p** övezetben érvényes szabá-

lyok szerint létrehozható legfeljebb a birtoktest teljes területének 1,5 %-át meg nem haladó beépítéssel. Ebben az esetben az építés engedélyezésével együtt a birtoktest többi területére építési korlátozást kell bejegyezni a tulajdonos érdekében.

## 10. Vízgazdálkodási terület

20. § (1) A **V** jelű vízgazdálkodási terület a vízművek, az állandó vízfolyások és állóvizek, területét és partját, valamint a hullámtereket foglalja magába.
- (2) A **V-1** jelű övezet az állandó vízfolyások és állóvizek területét és partját foglalja magába
- (3) A **V-1** övezetben végzett minden telekalakítási és építési tevékenységhez a vízügyi hatóság engedélye szükséges.
- (4) Az állandó vízfolyások és állóvizek partjától (telekhatárától) számított 6,0 m szélességben karbantartás céljára szolgalmat kell biztosítani.
- (5) A **V-2** jelű övezet azokat a helyi jelentőségű közterületeket foglalja magába, amelyeknek fő feladata a felszíni vízelvezetés.
- (6) A **V-3** jelű övezet a vízművek területe.

## 11. Természetközeli területek

21. § (1) A természetközeli területek közül Villányban **Tkm** jelű mocsár és **Tksz** jelű sziklás terület található.
- (2) A természetközeli területen az eredeti természetközeli állapot fenntartására kell törekedni. A területen épületet létesíteni nem szabad

## 12. Különleges terület

22. § (1) **Kt** jelű temetői területen épület csak a temetést szolgáló funkcióval létesíthető.
- (2) A temető 50 m-es környezetében a nyugalmat zavaró, vagy a kegyeletet sértő tevékenység nem engedélyezhető.
23. § (1) A **Kh** jelű hulladék elhelyezési területen csak a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephely, épület, vagy műtárgy létesíthető..
24. § (1) A **Ksz** jelű szeméttelp területen csak a szennyvíz elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephely, épület, vagy műtárgy létesíthető.

## HARMADIK RÉSZ

### Egyéb előírások

#### *VIII. Fejezet*

##### *Az építészeti örökség helyi védelme*

- 25. §** (1) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát azok az értékek képezik, amelyeket az Önkormányzat rendelete településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt védendőnek minősít.
- (2) A helyi védelemnek két fajtája van: egyedi és területi. Az egyedi védelem kiterjedhet az építmény teljes külső megjelenésére (H<sub>1</sub>), vagy az építmény valamely részértékére (H<sub>2</sub>)
- (3) Az egyedi védelem alatt álló építmények jegyzékét és a védendő elemek leírását, illetve a javasolt módosítást az Önkormányzatnak a helyi építészeti értékek védelméről szóló rendelete – jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.
- (4) Védett építmény bontására a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (5) A 4 m<sup>2</sup>-t meghaladó reklámtáblák, cégtáblák a belterületi beépítésre szánt területeken, ill. azokkal határos közterületeken nem helyezhetők el. Homlokzat felújításhoz közvetlen kapcsolódó ideiglenes reklámfelületek kialakíthatók.

#### *IX. Fejezet*

##### *Gépjárművek elhelyezése*

- 26. §** (1) Az építmények által keltett gépkocsi elhelyezési igényt az OTÉK szerint kell kiszámolni és a (2) és (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével kielégítésüket az építmény telkén kell biztosítani.
- (2) A parkolási igény kielégítésére - a lakás és szállásférőhely által keltett igény kivételével – az utak területe is figyelembe vehető, a tulajdonos hozzájárulásával.
- (3) A Baross Gábor utca Tánicsics Mihály utca és Szent István utca közötti szakasza melletti teleksoron a kiszámolt igény legalább felét – a lakás és szállásférőhelyből keletkező igény kivételével - közösségi parkolóban lehet kielégíteni.
- (4) A rendelet szempontjából közösségi parkolónak minősül a közterületen létesülő, valamint a nem közterületen lévő abban az esetben, ha a telek közhasználat számára megnyitott lekerítetlen részén van.

- (5) A közösségi parkolóban létesített parkolóférőhely a parkolási mérleg kiszámításánál 1,5-ös szorzóval vehető figyelembe.

## *X. Fejezet*

### *Zöldfelületek*

- 27. §** (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A kulturális, egészségügyi, szociális, sport funkciójú létesítmények zöldfelületeit kertépítészeti terv alapján kell kialakítani
- (3) A telekre előírt zöldfelületnek legalább az 1/3-át egybefüggően kell kialakítani és benne törekedni kell lombos fák elhelyezésére.

## *XI. Fejezet*

### *Közművesítés hírközlés*

- 28. §** (1) Önálló távközlési antennatorony nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető belterületen, a tájképvédelmi területen, régészeti lelőhely területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.
- (2) Légvezeték és oszloptrafó nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető, műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen, valamint a főhálózati utak belterületi részén
- (3) Nagy- és középfeszültségű elektromos vezeték beépítésre szánt területen, országos jelentőségű természetvédelmi területen légvezetékneként nem helyezhető el, nem fejleszthető, nem korszerűsíthető.
- (4) Gázvezeték, gázmérő, vagy nyomásszabályozó az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- (5) A beépítésre szánt területen az építés engedélyezés feltétele a teljes közművesítettség.
- (6) Szélerómű Villány közigazgatási területén nem helyezhető el.

## *XII. Fejezet*

### *Telekalakítás*

- 29. §** (1) Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha az általa érintett minden telek és a rajta már meglévő létesítmény a telekalakítás után is megfelel a rá vonatkozó övezeti előírásoknak.

### *XIII. Fejezet*

#### *Belterület lehatárolása*

- 30. §** (1) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek, a település fejlődése által megkívánt ütemben, belterületbe vonhatók.
- (2) A belterület határát a szabályozási terv tartalmazza.

### *XIV. Fejezet*

#### *Sajátos jogintézmények*

- 31. §** (1) A településkép javítása érdekében helyrehozatali kötelezettség rendelhető el a helyi értékvédelmi és a településképileg jelentős területen.
- (2) Településrendezési kötelezés: az építési telkeken lévő utcai épület bontását követő 3 éven belül a telek beépítését meg kell kezdeni.
- (3) Beültetési kötelezettség vonatkozik a mezőgazdasági véderdősávokra és az üzemi területek véderdő sávjaira, valamint a szabályozási tervben jelölt területekre.

## NEGYEDIK RÉSZ

### *Záró rendelkezések*

**32. § (1)** A rendelet x-én lép hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályát veszti az Önkormányzat 7/2003 (XII. 16.) rendelete. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Takáts Gyula  
polgármester

Dr. Földesi Tamás  
jegyző

A xxx/2011 számú önkormányzati rendelet 1. számú melléklete

## AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZATA

	övezet jele				legnagyobb szinterületi mutató	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelületi arány	legnagyobb építmény-magasság	beépítési mód	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	Funkcionális korlát					helye											
	lakás (db)	szállás fh. (szoba)	vendéglátás (m2)	bortároló pince (m2)								bor feldolgozó (m2)																
L a k ó t e r ü l e t	falu sias	Lf	K	1	0,5	30	40	4,5	O	800	18	2	6	40	150	150												
	kertvárosias	Lke	K	1	0,5	30	50	4,5	O	600	16	2	4		20	20		sorházak										
				2	0,6			6,5	Z	300	10																	
			R	1	0,6			6,5	SZ	600	20																	
				T	1			0,5	6,5	O	600			16														
									2	0,5									6,0	O	800	20			20	20		
								3	0,6					7,5					SZ	800	24	OTÉK szerint						
	kisvárosias	Lk	K	1	0,8	50	30	7,5	Z	300	10	2	4						Fáy									
				R	1	0,8	60	20				4,5		2	40							Damjanich						
				T	1	0,8	50	30				6,5		4									Szt Ist tömbb					
V e g y e s t e r ü l e t	idegenforgalmi	Vti	R	1	0,8	45	30	6,5 (4,5)	O	800	16	2	12	80	150	150		D B falusiból										
					ha < 600	ha < 20	2	8		40	40	40																
				2	1,2	45	30	7,5		Z	800	12	2	ált. szabály szerint	300	150				Diófás								
					ha < 1500	ha < 20	2	8			40	40																
				3	0,6	45	30	4,5		O	300	12	2	8	40	40	40			PetővégAran								
		4	0,6	30	40	6,5 (4,5)	K	600	16	2	12	80	150	150														
		Vki	K	1	1,2	45	30	7,5	O	1500	25		ált. szabály szerint	300	500	500			Polgár									
				R	1	0,8	45	30	6,5 (4,5)	O	600	16		12	80	150	150			Baross G								
					2	1,2	45	30	7,5	Z				ált. szabály szerint	80	150	150			vasút								
					3	1,4	70	10	5,5	Z	300	12		12	80	150	150			Kossuth pinc								

		T	1	1,4	70	10	5,5	Z	300	12		12	300	150	150	R tér	
			2	1,2	45	30	12,0	SZ	1500	25							R tér
			3	0,8	30	40	7,5	O	1500	25			ált. szabály szerint	300	500	500	B tömbbelső
			4	1,2	45	30	7,5	SZ	1500	25							150
			5	0,6	30	40	5,5	SZ	800	20			8	300	150		Somsich
általános	Vtá	R	1	1,2	60	20	7,5	Z	600	14	Főutca						
			2	0,8	45	30	6,5	Z	300	10	központ						
			3	0,8	45	30	6,5	SZ	600	14							
	Vka	K	1	K						Templomok Diófás tér							
			R	1	1,2	45	30	9,0	Z	csak összevonás		iskolák					
				2	0,6	20	50	9,0	SZ	5000	50	Teleki kollég					
			T	1	0,8	45	20	7,5	SZ	1500	25	Dózsa vég					
Gazdasági terület	kereskedelmi szolgáltató	Gks	K	1	0,8	45	20	7,5	K	1500	25	Csányi Moko					
				R	1	0,8	45	20	9,0	SZ	1500	25	Mezőgép				
					2						2500	40					
		T	3	1,4	70	20	7,5	Z	SZT szerint		tüzép						
			1	0,8	45	20	9,0	SZ	2500	30	M alatt						
		2					5000		50								
		3	0,8	45	20	7,5	SZ	2500	30	elkerülő							
	ipari	Gip	R	1	0,6	30	40	9,0	SZ	5000	50	seréstelep					
	Különleges	sport	Ks	R	1	0,4	10	40	12,0	SZ	2500	50					
intézményi		Ki	K	1	0,4	15	70	7,5	SZ	15000	70	Nagyharsányi út					
			T	1								Virágos					
pincés		Kp	K	1	K												
				R	1		K, 70	K	3,5	Z		max 20					
	2								K								
3	Beépítési terv és tömegvázlat alapján tervtanács véleményének figyelembevételével																

Beépítési mód: Z = zárt sorú, O = oldalhatáron álló, SZ = szabadonálló (építési hely)

Övezet betűjele: K = kialakult, R = rekonstrukció, T = tervezett

Telekszélességi korlátozást nem kell figyelembe venni egy a megengedettnél már keskenyebb telek hossz méretének változtatása esetén.

Az a telekalakítás hajtható végre, amelynél a létrejövő új telkek mérete, beépítettsége és az újonnan kialakuló elő-, oldal-, és hátsó kertek mérete megfelelnek az előírásoknak.

„K” kialakult terület: Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult rendezettsége megfelelő. Új építés, vagy bővítés esetén a kialakult szabályokat kell betartani, építési engedélyt az illeszkedés elvének figyelembevételével lehet kiadni. Amennyiben az alkalmazandó jellemzők nem magától értetődőek, azokat elvi engedély keretében kell meghatározni. A kialakult állapot figyelembe veendő jellemzőit az építési hatóság határozza meg a főépítész állásfoglalásának figyelembevételével. A HÉSZ-ben megadott övezeti paraméterek még az illeszkedés jogán sem léphetők át.

„R” rekonstrukciós terület: A változásra váró területek tartoznak ide. Azok, ahol a meglévő területfelhasználás, a beépítés sűrűsége, vagy magassága megváltozik. Itt a HÉSZ-ben leírt övezeti paraméterek képezik a főszabályt, de ezt korlátozhatja a szomszédos beépítéshez való igazodás köteleme.

„T” tervezett terület: Ide tartoznak a még beépítetlen beépítésre tervezett területek. Itt a HÉSZ-ben rögzített paramétereket nem korlátozza illeszkedési köteleme.

3. számú melléklet a x/2011. (xx.xx.) önkormányzati rendelethez

A fák lombkorona átmérője teljes kifejtéskor Schmidt Gábor szerint

	A	B
1	Név	Koronaátmérő (m)
2	<i>Acer campestre</i>	14 (juhar)
3	- <i>ginnala</i>	8 (tűzvörös juhar)
4	- <i>negundo</i>	20
5	- <i>platanoides</i>	22
6	- <i>pseudoplatanus</i>	20 (hegyi juhar)
7	- <i>saccharinum</i>	18
8	- <i>tataricum</i>	9
9	<i>Aesculus x carnea</i>	12 (vadgesztenye)
10	- <i>hippocastanum</i>	15
11	- <i>pavia és octandra</i>	7
12	<i>Ailanthus altissima</i>	15 (bálványfa)
13	<i>Alnus</i> fajok	12 (éger)
14	<i>Amygdalus communis</i>	8
15	<i>Betula</i> fajok	7 (nyír)
16	<i>Broussonetia papyrifera</i>	12
17	<i>Carpinus betulus</i>	17 (gyertyán)
18	- <i>orientalis</i>	8
19	<i>Carya cordiformis</i>	20
20	<i>Castanea sativa</i>	25 (szelídgesztenye)
21	<i>Celtis australis</i>	11 (ostorfa)
22	- <i>occidentalis</i>	19
23	<i>Cerasus avium</i>	12(cseresznye)
24	- <i>mahaleb</i>	12
25	- <i>serrulata</i>	10
26	<i>Cerasus vulgaris</i>	7
27	<i>Cercis canadensis</i>	9
28	- <i>siliquastrum</i>	13 (júdásfa)
29	<i>Cladrastis lutea</i>	8
30	<i>Corylus colurna</i>	16 (török mogyoró)
31	<i>Crataegus x lavallei</i>	7
32	- egyéb fajok	8
33	<i>Cydonia oblonga</i>	6
34	<i>Diospyros lotus</i>	12
35	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	12 (keskenylevelű ezüstfa)
36	<i>Evodia hupehensis</i>	12
37	<i>Fagus sylvatica</i>	21 (bükk)
38	<i>Fraxinus ornus</i>	8 (kőris)
39	- egyéb fajok	15
40	<i>Gleditsia triacanthos</i>	13 (lepényfa)
41	<i>Gymnocladus dioicus</i>	16
42	<i>Juglans nigra</i>	23
43	- <i>regia</i>	15 (dió)
44	<i>Koelreuteria paniculata</i>	9 (csörgőfa)
45	<i>Liriodendron tulipifera</i>	18 (tulipánfa)
46	<i>Maclura pomifera</i>	8
47	<i>Magnolia acuminata</i>	10 (liliomfa)
48	- <i>kobus</i>	8
49	- <i>x soulangiana</i>	7
50	<i>Malus baccata és pumila</i>	9 (vadalma)
51	- <i>sargentii, floribunda</i>	5
52	- egyéb fajok	7

53	Morus alba	13 (eperfa)
54	- nigra	10
55	Ostrya carpinifolia	10
56	Padus avium	10
57	- serotina	8
58	Paulownia tomentosa	13 (császárfa)
59	Persica davidiana	7
60	- vulgaris	7
61	Platanus hispanica	25 (platán)
62	Populus alba	23 (nyár)
63	- x canescens	23
64	- x canadensis	18 (óriás nyár)
65	- nigra	18
66	- tremula	19
67	- simonii	8 (kinai nyár)
68	Prunus cerasifera	8 (meggy)
69	Pterocarya fraxinifolia	12 (kaukázusi szárnyasdió)
70	Pyrus pyraster	12 (vadkörte)
71	Quercus cerris	25 (tölgy)
72	- farnetto	14
73	- libani	8
74	- petraea	25
75	- pubescens	10
76	- robur	30
77	- rubra és palustris	28
78	- x turneri var. pseudoturneri	10
79	Rhus hirta	6
80	Robinia hispida	4 (akác)
81	- pseudoacacia	15
82	Salix alba	14
83	- caprea	8
84	- matsudana	10
85	Sophora japonica	18 (pagodafa)
86	Sorbus fajok saját gyökéren	(berkenye)
87	- aria	8
88	- aucuparia	10
89	- degeni	13
90	- torminalis	13
91	Sorbus fajok birs alanyon	7
92	Tilia cordata	20 (kislevelű hárs)
93	- egyéb fajok	15
94	Ulmus laevis, scarba	13 (szil)
95	- minor	10
96	- pumila	7

1. számú függelék a xx/2011. (xx.xx.) számú önkormányzati rendelethez

## **VILLÁNY VÁROS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKKATASZTERE**

(melléklet az építészeti örökség helyi védelméről szóló x/x (xx. xx.) számú önkormányzati rendelethez)

2. számú függelék a x/2011. (xx.xx.) számú önkormányzati rendelethez

## **IRÁNYELVEK A TERVEK KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMI ELLENŐRZÉSÉHEZ<sup>1</sup>**

### **(1) A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME**

- (1.1) A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben (továbbiakban: Köv.tv.) meghatározott kulturális örökségvédelemmel kapcsolatos, a műemléken végzett építési munka és telekalakítás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) meghatározott hatósági feladatok ellátása során engedélyező hatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (a továbbiakban: Hivatal), jár el.<sup>2</sup>
- (1.2) A régészeti lelőhelyet, vagy régészeti védőövezetet, illetve a műemléki területet valamint külön jogszabályban meghatározott esetekben műemléket érintő - más hatóságok előtt indult - eljárásokban **SZAKHATÓSÁGKÉNT** a Hivatal jár el.<sup>3</sup>

### **(2) A RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME**

- (2.1) A földmunkával járó fejlesztésekkel a régészeti lelőhelyeket – a Köv. tv.-ben meghatározottak kivételével - el kell kerülni.<sup>4</sup>
- (2.2) A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Amennyiben a feltáráson előkerülő régészeti leletek a helyszínen nem őrizhetők meg, azokat elsősorban a feltárást végző illetékes múzeumban vagy országos szakmúzeumban kell elhelyezni. A régészeti feltárások költségeit a mentő feltárások kivételével annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.<sup>5</sup>
- (2.3) A feltárással kapcsolatos általános rendelkezéseket, a nagyberuházásokra, a megelőző és a mentő feltárásokra vonatkozó sajátos szabályokat 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 2-13., 14., 14/B., 14/J., 15.§, illetve a Köv.tv. 21-27. § tartalmazzák.
- (2.4) Régészeti feltárás feltárási engedély alapján végezhető. Az engedélyt a Hivatal adja ki.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Függelék a Helyi Építési Szabályzatokhoz

<sup>2</sup> 308/2006 (XII.23.) Korm. rendelet 1 § a) és b) pontja

<sup>3</sup> 308/2006 (XII.23.) Korm. rendelet 2 § a) és b) pontja

<sup>4</sup> Köv.tv. 19. § (1)

<sup>5</sup> Köv.tv. 19. § (1)

<sup>6</sup> Köv.tv. 20. § (1)

- (2.5) Ha régészeti feltárás esetén kívül régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, és az illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a hatóság intézkedéséig gondoskodni. Az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni. E kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.<sup>7</sup>
- (2.6) A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett beruházás nagyberuházásnak számít-e. A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.<sup>8</sup>
- (2.7) A régészeti lelőhelyet, a régészeti érdekű területeket a régészeti védőövezetek területi lehatárolását a szabályozási tervlapok jelölik.

### (3) AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

- (3.1) Az építészeti örökséghez tartoznak az egyedi védelem alatt álló műemlékek és a műemléki szempontból védett területek (történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti kert), illetve a temetők, temetkezési emlékhelyek.<sup>9</sup>

**Történeti tájként** kell műemléki védelemben részesíteni az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött olyan kulturális (történeti, műemléki, művészeti, tudományos, műszaki stb.) szempontból jelentős, részlegesen beépített területet, amely jellegzetessége, egységessége révén topográfiaileg körülhatárolható egységet alkot.<sup>10</sup>

**Műemléki jelentőségű területként** kell védeni a település azon részét, amelynek a jellegzetes, történelmileg kialakult szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei és utcaképei, építményeinek együttese összefüggő rendszert alkotva - műemléki védelemre érdemes módon - fejezi ki az azt létrehozó közösség építészeti kultúráját.<sup>11</sup>

**Műemléki környezetnek** minősülnek a védetté nyilvánított műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok. A védetté nyilvánításról szóló rendelet sajátos viszonyok esetén ettől eltérően is kijelölheti a műemléki környezetet.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> Köv.tv. 24. § (2)

<sup>8</sup> Feltárási rendelet 14/B 2. §

<sup>9</sup> Köv. tv. 36-40/A §

<sup>10</sup> Köv.tv. 38. §

<sup>11</sup> Köv.tv. 39. §

<sup>12</sup> Köv.tv. 40. §

(3.2.) Műemlék, műemléki terület az olyan műemléki érték, amelyet a Köv.tv. alapján jogszabállyal védetté nyilvánítottak.

(3.3.) Az egyedi védelem alatt álló műemlékeket és a műemléki területeket a szabályozási terv tervlapjai jelölik.

**(4) SPECIÁLIS SZABÁLYOK** (építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységek)

(4.1) A Hivatal engedélyezi a következő, egyébként építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött tevékenységeket:

- a) a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeken végzendő, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatás;
- b) régészeti lelőhelyen 30 cm mélységet meghaladó tereprendezési munkák;
- c) a védetté nyilvánított kulturális örökségi elem jellegét és megjelenését érintő munkák, tevékenységek;
- d) reklámok műemléken történő elhelyezése;
- e) a műemlék falfelületeinek vagy szerkezeteinek, továbbá alkotórészeinek és tartozékainak tudományos vagy műszaki célú kutatására, feltárására irányuló munkák;
- f) a műemlék funkciójának, használati módjának megváltoztatása;
- g) műemlékhez tartozó ingatlanterületen fa kivágása, telepítése, tereprendezés;
- h) műemlék egyes részeinek, illetve szerkezeti elemeinek elmozdítása, illetőleg szabadtéri múzeum keretében készülő rekonstrukcióba történő beépítése;
- i) a műemlékekkel és a védetté nyilvánított kulturális javakkal kapcsolatos megóvási (konzerválási), restaurálási vagy átalakítási munkák;
- j) a műemlék jellegét és megjelenését befolyásoló fényforrás elhelyezése, illetve üzemeltetése;
- k) e törvényben meghatározott egyéb esetek.<sup>13</sup>

(4.2.) Műemlékvédelmi érdekből a hatóság a műemlék felújítási, helyreállítási munkáinak engedélyezése során az országos építésügyi szabályoktól és a kötelezően alkalmazandó nemzeti szabványoktól eltérhet. Az eltérés akkor engedélyezhető, ha az alkalmazandó megoldás az élet- és vagyonbiztonság követelményeinek megfelel, vagy mindkettő más módon biztosítható.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Köv.tv. 63. § (2) bek.

<sup>14</sup> Köv.tv. 63. § (3) bek.

## **(5) HELYI VÉDELEM**

- (5.1) Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján az Étv. 56. § szerint nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedők, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.
- (5.2) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. Az országos területi műemléki védelem az egyes ingatlanokon fennálló helyi egyedi védelem hatályát nem érinti.
- (5.3) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről és támogatásokról a települési önkormányzat rendeletben dönt.
- (5.4) Az önkormányzat - a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 5. § (1) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségre figyelemmel - a helyi védettség településrendezési eljáráson kívüli megszüntetéséről szóló rendelet tervezetét tájékoztatásul megküldi a kulturális örökségvédelmi hatóságnak.
- (5.5) A helyi védelem alatt álló értékeket a szabályozási terv ábrázolja.

## FOGALMAK

1. *Beruházás*: bármely földmunkával együtt járó, az építésügyi jogszabályok hatálya alá eső építési munka, intézkedési terv kivitelezésére, továbbá létesítmény megvalósítására, üzembe helyezésére irányuló engedélyköteles tevékenység;
2. *Beruházó*: beruházási, fejlesztési, bontási, helyreállítási vagy felújítási terv engedélyezését kérelmező vagy végző természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság;
4. *Illetékes múzeum*: a területileg illetékes, régészeti gyűjtőkörrel rendelkező megyei (a fővárosban: a Budapesti Történeti Múzeum) múzeum;
5. *Nagyberuházás*: beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől;
7. *Kulturális javak*: az élettelen és élő természet keletkezésének, fejlődésének, az emberiség, a magyar nemzet, Magyarország történelmének kiemelkedő és jellemző tárgyi, képi, hangrögzített, írásos emlékei és egyéb bizonyítékai - az ingatlanok kivételével -, valamint a művészeti alkotások.
9. *Megelőző feltárás*: a hatóság által jóváhagyott írásbeli szerződés alapján végzett olyan régészeti kutatási tevékenység, amely a földmunkával járó fejlesztések, beruházások által érintett régészeti lelőhelyek feltárására irányul.
10. *Mentő feltárás*: régészeti emlék vagy lelet régészeti feltáráson kívüli, váratlan előkerülése során alkalmazandó, a közvetlenül érintett elemek szakszerű megmentésére irányuló azonnali beavatkozás.
11. *Műemlék*: olyan műemléki érték, amelyet e törvény alapján jogszabállyal védetté nyilvánítottak.
12. *Műemléki érték*: minden olyan építmény, kert, temető vagy temetkezési hely, terület (illetve ezek maradványa), valamint azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a közösségi hovatartozás-tudat szempontjából kiemelkedő jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék, alkotórészeivel, tartozékaival és berendezési tárgyaival együtt.
13. *Próbafeltárás*: a régészeti lelőhelyek állapotfelmérését, jellegük, térbeli kiterjedésük és rétegsoraik megállapítását célzó tevékenység.
14. *Régészeti emlék*: a régészeti örökség ingatlan eleme.
15. *Régészeti érdekű terület*: valamennyi terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen, illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.
16. *Régészeti feltárás*: tudományos módszerrel végzett tevékenység (régészeti megfigyelés, terepbejárás, próbafeltárás, megelőző feltárás, mentő feltárás, tervásztás, műszeres lelet- és lelőhely-felderítés), melynek célja a régészeti örökség elemeinek felkutatása.
17. *Régészeti lelet*: a régészeti örökség érzékelt, felfedezett, feltárt - jellegénél fogva - ingó eleme, függetlenül attól, hogy eredeti helyéről, összefüggéseiből, állapo-

tából elmozdult, elmozdították-e, vagy sem. Nem minősülnek régészeti leletnek azon kulturális javak, amelyek 1711 előtt keletkeztek, és bizonyítottan műgyűjteményben maradtak fenn.

18. *Régészeti lelőhely*: az a földrajzilag körülhatárolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben találhatóak, és amelyet a hatóság nyilvántartásba vett.
19. *Régészeti örökség*: az emberi létnek a föld felszínén, a föld vagy a vizek felszíne alatt és a természetes vagy mesterséges üregekben 1711 előtt keletkezett érzékelhető nyoma, mely segít rekonstruálni az emberiség történetét és kapcsolatát környezetével.
20. *Régészeti védőövezet*: a védetté nyilvánított régészeti lelőhely környezete, amely biztosítja annak fenntarthatóságát, megközelíthetőségét, tájképi védelmét.
22. *Védett örökségi elem*: az e törvény erejénél fogva védelem alatt álló, illetve miniszteri rendelettel vagy hatósági eljárás során védetté nyilvánított kulturális örökségi elem.

3. számú függelék a x/2011. (xx.xx.) számú önkormányzati rendelethez

## **IRÁNYELVEK**

### **A TERVEK KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZET VÉDELMI ELLENŐRZÉSÉHEZ**

#### **Általános követelmények**

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a település, és környező területeinek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. [Jelenleg: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.] A törvény célja az ember és környezete harmonikus kapcsolatának kialakítása, a környezet egészségének, valamint elemeinek és folyamatainak magas szintű, összehangolt védelme, a fenntartható fejlődés biztosítása.
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetismód 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. [Jelenleg: 358/2008. (XII. 31.) Kormányrendelet (a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól) határozza meg.]
- (3) 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 megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. [Jelenleg: A felszín alatti vizek védelméről a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelete tartalmaz előírásokat.]
- (4) 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. [Jelenleg: A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni. Ez utóbbi jogszabály 24. § határozza meg a vízgazdálkodással kapcsolatos helyi önkormányzati hatósági hatásköröket.]
- (5) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell. [Jelenleg: A vízügyi követelményeket a 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet (a nagyvízi

medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról.))]

- (6) A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell. [Jelenleg: A követelményeket a 120/1999. (VIII. 6.) Kormányrendelet (a vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról) tartalmazza.]
- (7) Új, jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni. [Jelenleg: A levegővédelmi övezet meghatározását a többször módosított 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet 6. §-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni. (Megállapította: 36/2006. (II. 20.) Kormányrendelet 2. §-a)]
- (8) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket. [Jelenleg: A hulladék-gazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásainak figyelembe vételével.]

### **Környezetterhelési határértékek**

- (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaságvédelmi előírásokat, valamint határértékeket. [Jelenleg: Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott, többször módosított 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a módosított 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV. 19.) KöM rendelet, a 140 kWth és az ennél nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 22/2003. (XII. 27.) KvVM rendelettel módosított 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet rendelkezik. Az ózonréteget lebontó anyagokkal és egyes fluortartalmú üvegházhatású gázokkal kapcsolatos tevékenységekről a 310/2008. (XII. 20.) Kormányrendelet rendelkezik.]
- (2) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. [Jelenleg: Az élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelete, valamint a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg.]
- (3) A közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani. [Jelenleg: A közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket, és a bírságtételeket a 340/2004.

(XII. 22.) Kormányrendelettel, valamint a 368/2004. (XII. 26.) Kormányrendelettel módosított 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet tartalmazza.]

- (4) A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani. [Jelenleg: A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelettel módosított 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet tartalmazza.]
- (5) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, szabadidős tevékenység úgy engedélyeztethető, létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy feleljen meg a 284/2007. (X. 29.) Kormányrendelet (a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól) előírásainak.

A zajkibocsátás nem haladhatja meg zajterhelési, ill. a zajkibocsátási határértékeket. [Ezek meghatározásának szabályait a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet (a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról) tartalmazza, a zaj- és rezgésterhelési határértékek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben kerültek rögzítésre.]

- (6) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású, és új tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. [Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]
- (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. [Jelenleg: Az érvényesítendő beltéri zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.] A határértékek megtartását az épület szerkezeti, gépészeti stb. kialakításával kell biztosítani.

### **Speciális eljárási szabályok**

- (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság. [Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- (2) A “környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. [Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet tartalmazza.]

- (3) A település a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint (Megállapítja: 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet) „**fokozottan érzékeny**” felszín alatti vízminőség védelmi területen, „**kiemelten érzékeny felszín alatti területen**” helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében fokozott műszaki védelmet kell biztosítani az építmények létesítésekor és a tevékenységek végzésekor. [Jelenleg: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet szerint történhet.]
- (4) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni. [Jelenleg: a módosított 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet (a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről) szerint].
- (5) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: 2007. évi CXXIX. törvény szerint.]
- (6) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: a 2009. évi XXXVII. törvény szerint.]
- (7) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint. [Jelenleg: a 358/2008. (XII. 31.) Kormányrendelet (a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól) határozza meg.]
- (8) 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. [Jelenleg: a 133/2007. (VI. 13.) Kormányrendelet (az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről) tartalmaz szabályokat.]
- (9) Amely terület a MePaR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet besorolása szerint nitrátérzékeny, ott a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait. [Jelenleg: 59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet (vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről)]
- (10) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról. [Jelenleg: a hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 192/2003. (XI. 26.) Kormányrendelettel módosított

98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a 10/2002. (III. 26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet tartalmazza.]

- (11) A 2000. évi XLIII. törvény 35. §. (1) alapján a települési önkormányzatnak illetékségi területére helyi hulladékgazdálkodási tervet kell kidolgoznia. Az elkészült helyi hulladékgazdálkodási tervet az önkormányzat rendeletben hirdeti ki. A tartalmi követelményeket a 126/2003. (VIII. 15.) Kormányrendelet (a hulladékgazdálkodási tervek részletes tartalmi követelményéről).
- (12) Külterületi ingatlan, különösen természeti terület belterületté, illetve beépítésre szánt területté minősítésére akkor kerülhet sor, ha annak következtében a táj jellege, esztétikai és természeti értéke nem károsodik helyreállíthatatlanul. [Az 1996. évi LIII. Törvény (a természet védelméről) tartalmazza azon előírásokat, amelyek Óbánya esetében fokozott figyelmet érdemelnek.]
- (13) Az építési engedély és bejelentés kötelezett tevékenységek tervezését megelőzően egyeztetésen szükséges tisztázni a Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség előzetes követelményeit, majd a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 9. számú mellékletének II. fejezete szerinti munkarészeket mellékelni kell az építési engedélyezési dokumentációhoz, a tájvédelmi szakhatósági megkereséshez.