

**KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.**  
**ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA**

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokas@minicomp.hu

**MÁZA**  
**HÉSZ ÉS SZT MÓDOSÍTÁSA**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Máza Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**..... Önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról szóló 2/2010. (II.17.) Önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

Máza község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alkotmány 44/A. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az országos jogszabályban felsorolt, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikérve, a község helyi építési szabályzatáról szóló 2/2010. (II.17.) Önkormányzati rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

**1.§** A rendelet 4.§-a megszűnik.

**2.§ (1)** A rendelet 5.§ (1) és (2) bekezdése megszűnik.

**(2)**A rendelet 5.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(5)**Az építészeti-műszaki dokumentációhoz a külön jogszabályban rögzítettek figyelembevételével

**a)**helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén gazdasági területen és birtokközpont területén az építési övezeti és övezeti előírások figyelembevételével a terület térhatároló és belső növényesítését meghatározó kertépítészeti tervet

**b)**A tájképet jelentősen megváltoztató (250 m<sup>2</sup> beépített alapterületet, és/vagy 6,50 m lejtő felőli homlokzatmagasságot meghaladó) építmények esetén külön jogszabályban rögzített tartalmú látványtervet

kell csatolni.”

**(3)**A rendelet 5.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„**(6)**Az építészeti tervek elkészítése a későbbi felszínmozgások elkerülése érdekében azokban az esetekben, ha a tervezett építmény 2 m magasságot meghaladó természetes, vagy mesterségesen kiképzett (part)falat, vagy 45 foknál meredekebb rézsút a fal, vagy a rézsű függőleges vetülete magasságával megegyező távolságon belül megközelít, vagy bevágásokkal, tereplépcsőkkel, eróziós árkokkal tagolt területen, továbbá alábányászott területen geotechnikai dokumentáció alapján történhet.”

**3.§(1)**A rendelet 15.§ (4) c) pontja megszűnik.

**(2)**A rendelet 15.§ (4) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„**d)** „**Gip-EK**” jelű építési övezet – egyéb ipari terület

**da)**legkisebb telekterület 1500 m<sup>2</sup>

**db)**beépítési mód zárt sorú

**dc)**legnagyobb beépítettség 50%

**dd)**legnagyobb építménymagasság 10,50 m, a megengedett legnagyobb értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 20 m-rel meghaladhatja

**de)**legkisebb előkert 0 m

**df)**legkisebb oldalkert OTÉK szerint

**dg)**legkisebb hátsó kert 0 m

**dh)** zöldfelületi mutató min. 25%

**di)** közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8 – 2,5 m magas legyen”

**4.§(1)**A rendelet 17.§ (2) b) pontja megszűnik.

**(2)**A rendelet 17.§ (3) b) pontja megszűnik.

**(3)**A rendelet 17.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„**(8)**Magánutak kialakítására vonatkozó előírások

**a)**Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített legkisebb telekterületnél kisebb telek kialakítható.

**b)**Közforgalom számára megnyitott magánút kialakítása a külön jogszabályban és szabványokban rögzített előírások szerint történhet.

**c)**Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 7 m, nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés esetén legalább 9 m legyen.”

**5.§**A rendelet 19.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**19.§(1)**A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint **gazdasági rendeltetésű – „Eg”, védelmi rendeltetésű (védett) – „Ev-1”,** valamint **védelmi rendeltetésű (védő) – „Ev-2”** jelű erdők.

**(2)**Építési lehetőségek **gazdasági rendeltetésű** erdőterületen

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK szerinti területen és beépítettséggel helyezhető el a következő előírások szerint:

**a)**Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, a fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás a külön jogszabályban rögzített határidőre biztosított legyen.

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

**c)**A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókerítéssel szabadon hagyásával kell elhelyezni.

**d)**Az épületek külső megjelenítéséhez hagyományos építőanyagokat, valamint a táj építési hagyományait követő színezést kell használni.

**e)**Gazdasági épület kialakításának feltételei:

**ea)**az épület földszintes legyen

**eb)**legnagyobb építménymagasság 5,0 m

**f)**A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

**fa)**legnagyobb építménymagasság 5,0 m

**fb)**épületszélesség legfeljebb 9,0 m

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló épületek helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

**(3)Építmények elhelyezése védelmi rendeltetésű erdőben**

a)Védő erdőben építmény nem helyezhető el.

b)Védett erdőben épületet elhelyezni nem szabad. Épületnek nem minősülő építmény csak a fő funkcióhoz köthető funkcióval, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal helyezhető el a külön jogszabályban rögzítettek szerint.

(4)A táj biológiai diverzitása és a látványi tájpotenciál megtartása érdekében a meglévő erdőtömbök lehetőség szerint a jövőben is megtartandók.

(5)Állandó vízfolyás parti sávjának külső szélétől számított 50 m-en belül elhelyezkedő gazdasági rendeltetésű erdőben a körzeti erdőterv előírásainak betartása mellett törekedni kell a folyamatos erdőborítás biztosítására.”

**6.§**A rendelet 20.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**20.§(1)**A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el

(2)Telekösszevonás, telekhatár-rende­zés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék (mint természetközeli állapotú biotop sávok) megtartandók.

(3)A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartására ügyelni kell.”

**7.§**A rendelet 21.§ (2) c) c1) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**ca)**Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás a külön jogszabályban rögzített határidőre biztosított legyen.”

**8.§**A rendelet 22.§ (2) b) b1) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**ba)**Gazdasági épület elhelyezése esetén az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról, lakóépület elhelyezése esetén ezen túlmenően a vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással, valamint a villamosenergia ellátás a külön jogszabályban rögzített határidőre biztosított legyen.”

**9.§(1)**A rendelet 28.§ (1) j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**j)**Új jelentős bûzös tevékenység létesítése esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.”

(2)A rendelet 28.§ (2) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**a)**Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a légszennyezőanyag terhelésre vonatkozó határértékeket.”

(3)A rendelet 28.§ (3) k) pontja megszűnik.

**10.§**A rendelet 29.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(4)**A tervezőnek – az épületek közötti tűz áttérjedésének megakadályozása érdekében – az épületek közötti távolságot és az épületek épületszerkezeteinek megfelelőségét tűzvédelmi tervfejezetben kell értékelnie. Az értékelés alapján kell meghatározni az épületek közötti távolságot és az épületek épületszerkezeteit.”

**11.§**A rendelet 31.§ (2) c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**„c)Településrendezési kötelezések**

**ca)Beépítési kötelezettség**

Az önkormányzat külön képviselő-testületi határozatban a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a 3. számú függelékben felsorolt ingatlanok területére, az ott leírt időtartamon belüli beépítési kötelezettséget állapít meg.

**cb)Beültetési kötelezettség**

Az önkormányzat külön képviselő-testületi határozatban a közérdekű környezetalkítás céljából a 3. sz. függelékben felsorolt ingatlanok területére az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a külön jogszabályban rögzített határidőre elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő.”

**12.§** A rendelet kiegészül a 4.-7. számú melléklettel.

**13.§** Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben – ügyfél kérelmére a folyamatban lévő ügyekben - kell alkalmazni.

Kihirdetve:

Pecze Gábor s.k.  
polgármester

Szalmáné dr. Keszler Teréz s.k.  
jegyző

**„4. számú melléklet a 2/2010. (II.17.) Önkormányzati rendelethez  
V-1 SZABÁLYOZÁSI TERV**

**5. számú melléklet a 2/2010. (II.17.) Önkormányzati rendelethez  
V-2 SZABÁLYOZÁSI TERV**

**6. számú melléklet a 2/2010. (II.17.) Önkormányzati rendelethez  
V-3 SZABÁLYOZÁSI TERV**

**7. számú melléklet a 2/2010. (II.17.) Önkormányzati rendelethez  
V-3-M11 SZABÁLYOZÁSI TERV”**

A rendelet 3. számú függeléke helyébe a következő rendelkezés lép:

**„3.számú függelék a 2/2010. (II.17.) Önkormányzati rendelethez  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK**

**BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG**

Az önkormányzat a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg az önkormányzat által értékesített építési telkekre.

**BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG**

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon a szabályozási terven és az építési övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- Minden új építéssel érintett gazdasági területen fekvő ingatlanon.
- Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.”

A rendelet 5. számú függeléke helyébe a következő rendelkezés lép:

**„5.számú függelék a 2/2010. (II.17.) Önkormányzati rendelethez  
A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK**

**(1) Általános követelmények**

- a) A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVI. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.
- b) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 358/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet határozza meg.
- c) Az előírásokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.
- d) A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó követelményeket a 147/2010.(IV.29.) Korm.rendelet, valamint a 30/2008.(XII.31.) KvVM rendelet határozza meg.
- e) A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni. A 72/1996.(V.22.) Kormányrendelet 3.§ (12) alapján az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítéséhez és használatbavételéhez nem kell vízjogi engedély.
- f) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

- g) A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, 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 szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.
- h) A követelményeket a vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.
- i) Az előírásokat jelenleg a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 4. §-a szerint.
- j) A levegővédelmi övezet meghatározását a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 5. §-a szerint kell meghatározni.
- k) A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

## **(2) Környezetterhelési határértékek**

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011. (I.14.) VM rendelet tartalmazza. A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásainak vizsgálatáról, ellenőrzéséről és értékelésének szabályairól a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.
- b) Az élővízbe és a közcatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg.
- c) A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei.
- d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.
- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- f) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- g) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

### (3) Speciális eljárási szabályok

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.
- c) Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet előírásai vonatkoznak.
- d) Az előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg. Figyelembe veendő továbbá a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet.
- e) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése és engedélyezése a 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.
- f) Az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI. 13.) Korm. rendelet és az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.
- g) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.
- h) Nitrátérzékeny területeken be kell tartani a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésével szembeni védeleméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól szóló, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet előírásait.
- i) A településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
- j) A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.”