

A Mohácsi Önkormányzat
17/2005.(VII.4.)
r e n d e l e t e
a déli lakópark helyi építési szabályzatáról

Mohács Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990 évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – a település közigazgatási területének felhasználásával, az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan – az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A rendelet hatálya

1.§ (1) A rendelet hatálya Mohács városának a Bég-patak – Liszt F. utca – 56. főút várost elkerülő szakasza – nagynyáradi mellékút - az 56. főúttól nyugatra eső beépített, belterületi ingatlanok által határolt területére terjed ki (továbbiakban: a terv területe). A terület lehatárolását a V-1 tervlap tünteti fel.

(2) A terv területén területet felhasználni, továbbá telket és területet alakítani, épületet, építményt, építményrészt tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni, vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv (V-1 jelű 1:2000 méretarányú tervlap) együttes alkalmazásával szabad. A rendeletben nem szabályozott esetekben a 36/2002.(III.7.) Kormányrendelettel módosított 253/1997.(XII.20.) *Kormányrendelet** (a továbbiakban *OTÉK*) előírásai szerint kell eljárni.

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

A szabályozás elemei

2.§ (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz.

(2) Kötelezőnek kell tekinteni, és meg kell tartani:

- a) a belterületi határvonalat,
- b) az egyes területek felhasználási módját
- c) a szabályozási vonalat és szabályozási szélességet,
- d) az övezeti besorolást, lehatárolást, valamint az övezeti előírásokat és szabályozást,
- e) az új telekhatárokat és a telken belül az építési helyet

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

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

- a) irányadó telekhatár
- b) irányadó szabályozási vonal (a gazdasági területek feltáró útjainak helye)

(5) Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést igényel. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhető.

(6) A sajátos jogintézmények törlése, vagy újabbak bevezetése -csak a jelen terv végrehajtása érdekében- önálló önkormányzati rendelettel, a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervek módosítása nélkül történhet.

I. Fejezet
Építési engedélyezés általános szabályai

* A hivatkozott építészeti jogszabályok a szövegben dőlt betűvel szedve. Módosulásuk esetén minden esetben a módosított szabályozás szerint kell eljárni.

3.§ (1) Az építési engedélykérelmekhez a 45/1997 (XII.29.) KTM rendelet szerinti tartalmi követelményeken túlmenően a következő munkarészeket kell csatolni:

- a) Az új beépítésű telken az épület tervei mellett az utcafronti kerítés terve is elkészítendő.
- (2) A tervezési terület egésze nyilvántartott régészeti lelőhelyen fekszik, ezért a területen minden, az eddigi használatot eltérő hasznosítás, földmunka és építkezés építési engedélyezési eljárásába a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szakhatóságként be kell vonni.
- (3) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-dunántúli Területi Hivatalát az engedélyezési eljárásba be kell vonni:
 - a) 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén,
 - b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - c) 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előregyártott, vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
 - d) azon esetekben, amikor a lakosság, az Önkormányzat vagy a tervező kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.
- (4) A tervezési terület nagy része jelenleg külterületi szántó. A beépítésre szánt területek csak hatósági engedéllyel s folyamatosan, a településfejlesztés megvalósulásától függően vonhatók a belterületbe. A termőföld más célú hasznosításához a területileg illetékes Földhivatal engedélye szükséges.^{(1)*}
- (5) Termőföldön történő beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását be kell kérni.⁽²⁾
- (6) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, vízrendezés, egyéb építés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. E tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.⁽³⁾
- (7) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés, vagy közműpótló berendezések hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak ezek meglétével és engedélyével együtt adható ki.

Az építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

4.§ (1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997(XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak (lásd: 1997. évi LXXVIII tv. 6 § 1/b. bekezdése).

- (2) A terv területén építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében nem engedélyezhető.
- (3) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (4) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- (5) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét kell vizsgálni.
- (6) A terv területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek használatához az OTÉK 42.§-ában és 4. mellékletében meghatározott számú járműtárolót, parkolót - rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet - saját telken belül kell biztosítani.
- (7) Oldalhatáron álló beépítésnél az épületeket az É, ÉK, ÉNY-i telekhatár mentén kell elhelyezni.

II. Fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

5.§ (1) Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a terv területét beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel:

- a) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,
- b) az építési övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

* A vonatkozó jogszabályok gyűjteménye a jelölt sorszám alatt az 1. számú mellékletben található. Módosulásuk esetén minden esetben a módosított szabályozás szerint kell eljárni.

- (2) A terv területének beépítésre szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákba sorolhatók:
- | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|--------|
| a) lakóterület | - kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) gazdasági terület | - kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| c) különleges terület | - temető | (K-Te) |
- (3) A terv területének beépítésre nem szánt területei a következők:
- | | |
|--------------------------------|-------|
| a) közlekedési és közműterület | (Köu) |
| b) zöldterület | (Z) |
| c) erdőterület | (Ev) |
| d) vízgazdálkodási terület | (V) |
- A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a V-1 jelű szabályozási terv mutatja be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

6.§ (1) Közművesítettség mértéke:

A kertvárosias lakóterületen és a gazdasági területen az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(2) Terepszint alatti építmények

- a) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a telken belül bárhol építhető, ahol nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket, illetve ahol az esetlegesen fellépő építéshidrológiai, mérnökgeológiai problémák műszaki megoldásokkal kiküszöbölhetők
- b) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- c) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
- d) Terepszint alatti építmény föld alatti része sem nyúlhat a szomszédos ingatlanok alá.

(3) Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmények kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.⁽⁴⁾
- b) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.⁽⁵⁾
- c) A közcatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz, vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani.⁽⁶⁾
- d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védett területeken.⁽⁷⁾
- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területen megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.⁽⁸⁾
- f) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetészerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül, azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.⁽⁹⁾

Lakóterületek - Kertvárosias lakóterület

7.§ (1) A kertvárosias lakóterület elsősorban lakóépületek, ezen felül a kijelölt övezetben a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére is szolgál.

(2) A területen az *OTÉK 14.§-a* szerinti építmények, valamint az *1. mellékletének 54. pontjában* felsorolt melléképítmények helyezhetők el.

(3) A település lakóterületeire vonatkozó általános előírások:

- a) a kertvárosias lakóterületen a megengedett legnagyobb szintterületi mutató: 0,75 (melynek kiszámításába az épület alatt elhelyezett, zárófödémével a terepszintből legfeljebb 1,m magasan kiemelkedő gépjárműtároló területét 50%-ban kell figyelembe venni.)
- b) az új lakóépületek építménymagassága sehol nem lehet kisebb 3,5 m-nél

(4) A terület a V-1 tervlapon jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekre vonatkozó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) **Lke-1** jelű építési övezet - a terv területének magterülete, ahol emeletes épületek, és a (2) bekezdésben felsorolt építmények is elhelyezhetők.

a1	A kialakítható telek legkisebb területe	720 m²			
	szélességi mérete	18,5 m			
a2	Beépítési mód	Oldalhatáron álló			
a3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %,			
a4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5 m			
	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság	7,0 m			
a5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	50%			
a6	Az övezet építési telkeire vonatkozó egyéb előírások				
előkert:	5 m,(3 m)*	oldalkert:	6,5 m	hátsókert	min. 10,0 m
tetőidom és hajlásszög:	Nincs megkötés				
lakásszám	Lakótelkenként legfeljebb 4 db				
kerítés:	Áttört kerítés építhető 1,8 m magasságig, legalább 50 cm-es tömör lábazattal, vagy élősövény alkalmazható				
egyéb:	A kijelölt építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, ha az oldalhatártól való távolsága legalább 3,5 m.				

*Saroktelkek esetében a hosszabbik telekhatár felől az előkert 3 m-re csökkenthető

b) **Lf-2** jelű építési övezet- a kiszolgáló utak melletti lakóterületek, ahol csak lakóépületek és a lakófunkciót kiegészítő helyiségeknek helyet adó –akár önálló- épületek helyezhetők el.

b1	A kialakítható telek legkisebb területe	720 m²			
	szélességi mérete	18,5 m			
b2	Beépítési mód	Oldalhatáron álló			
b3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %, de legfeljebb 250 m ²			
b4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	5,0 m			
	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság	6,0 m			
b5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	50%			
b6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások				
előkert:	min. 5 m*	oldalkert:	6,0 m	hátsókert	min. 10,0 m
tetőidom és hajlásszög:	Nincs megkötés				
lakásszám	Lakótelkenként legfeljebb 2 db				
kerítés:	Áttört kerítés építhető 1,8 m magasságig, vagy élősövény alkalmazható				
egyéb:	A kijelölt építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, ha az oldalhatártól való távolsága legalább 3,0 m.				

* Az előkert mérete szabadon alakítható, de legalább 5,0 méter. Saroktelkek esetében a hosszabbik telekhatár felől az előkert 3 m-re csökkenthető. A K-2 jelű gyűjtőút mellett a lakófunkciójú helyiségek az utcai telekhatártól legalább 10,0 méterre kerüljenek.

c) **Lf-3** jelű építési övezet - a terv területének belső, a zsákutcák végeinél kialakítandó lakóövezete, ahol csak lakóépületek és a lakófunkciót kiegészítő helyiségeknek helyet adó épületek helyezhetők el.

c1	A kialakítható telek legkisebb területe	720 m²			
	szélességi mérete (utcafronton)	14,5 m			
c2	Beépítési mód	Szabadonálló, vagy oldalhatáron álló*			
c3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %, de legfeljebb 300 m ²			
c4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	5,0 m			
	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság	6,0 m			
c5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	50%			
c6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások				
előkert:	min. 5 m	oldalkert:	3,0 m	hátsókert	min. 10,0 m
tetőidom és hajlásszög:	Nincs megkötés				
lakásszám	Lakótelkenként legfeljebb 2 db				

kerítés:	Áttört kerítés építhető 2,0 m magasságig, vagy élősövény alkalmazható
* ahol az övezeti határon lévő építési telek mellett a szomszédos övezet lakótelkének az oldalkertje van, ott az épületek -az övezeti határt jelentő telekhatár mentén- oldalhatáron állóan is elhelyezhetők. Az oldalkert mérete ekkor legalább 5,0 méter kell legyen	
egyéb:	Egységes építetói, beruházói szándék esetében a zsákutca végén kialakított telek összevonhatók. Az így kialakított építési telekre többlakásos lakóépület, társasház is építhető. A telekre a c2-c5 pontok előírásai érvényesek (a c3 pontban foglalt területi korlátozás kivételével). A c6 pont előírásai közül ebben az esetben a lakásszámra vonatkozó korlátozást figyelmen kívül kell hagyni.

(5) A lakófunkciót kiegészítő helyiségeknek helyet adó –akár önálló- épületek oldalhatáron álló beépítés esetén a beépítendő telekhatár mellett, de minden esetben csak a kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.

(6) A területen a gáznemű égéstermék homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok alapján engedélyezhető.

(7) A területen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.

Gazdasági területek Kereskedelmi, szolgáltató terület

8.§ (1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú, ipari, mezőgazdasági feldolgozó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 19.§-a szerinti építmények helyezhetők el.

(3) A terület a V-1 tervlapon jelölt **Gksz-1** építési övezetbe tartozik. Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és építési előírások a következők:

a1	A kialakítható telek legkisebb területe	1500 m²
	szélességi mérete	35 m
a2	Beépítési mód	szabadon álló
a3	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
a4	A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
a5	A zöldfelület előírt legkisebb mértéke	30%
a6	Az övezet telekire vonatkozó egyéb előírások	
előkert:	min. 6,0 m	oldalkert: 4,0 m hátsókert: 8,0 m
utcai kerítés	- Legfeljebb 2,0 m magasságig növényzettel takart áttört kerítés építhető, vagy élősövény alkalmazható.	
egyéb	- A gazdasági területek hátsó –a lakóterület felé eső, azokkal szomszédos-telekhatáránál legalább 15 m széles védőfásítás telepítendő a 18.§-ban és a 2. mellékletben részletezett beültetési kötelezettség alapján. -A fenti kötelezettségen felül az övezetben a többi telekhatár mellett körben legalább 3 méteres zöldsáv kialakítása szükséges - Az előkertben legfeljebb 15 m ² alapterületű, legfeljebb 3,5 m építménymagasságú portaépület elhelyezhető.	

(4) A területen a gáznemű égéstermék homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

Különleges területek

9.§ (1) A különleges területek lehatárolását a V-1 szabályozási terv tünteti fel.

(2) A **K-Te** jelű különleges terület a katolikus temető bővítési területe, ahol a vonatkozó törvényi szabályozás szerint kell eljárni.⁽²⁰⁾

(3) A területen a fő funkcióhoz kapcsolódó, legfeljebb 250 m² telekterület beépítésével, szabadonállóan, legalább 20 m elő-, oldal- és hátsókert megtartásával elhelyezett, legfeljebb 5,0 m-es építménymagassággal (kivéve harangtorony, harangláb), hagyományos építőanyagok felhasználásával, magastetővel tervezett épület helyezhető el.

a) A terület zöldfelületi mutatója min. 40%.

- b) A terület még fel nem használt részein az utak, parcellák előzetes kialakítását, az előfásítást kertépítészeti tervek alapján kell elvégezni.
- c) A temető bővítési területén legalább 30 m széles védőfásítás telepítendő a 18.§-ban és a 2. mellékletben részletezett beültetési kötelezettség alapján.

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közlekedési és közműterület

10.§ (1) A közlekedési és közműterületek lehatárolását és övezeti tagozódását a V-1 jelű szabályozási terv tünteti fel:

	Út	Közlekedési terület szélessége
KöU-1	56. sz. főút elkerülő szakasza	40 m
KöU-2	Városi gyűjtőutak övezete	22 m
KöU-3	Lakó- és szervízutak	14-16-18 m
KöU-4	Önálló kerékpár- és gyalogutak	4,0 m

- (2) A közlekedési területen az *OTÉK 26.§ (3) bekezdés 1. pontja* szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (4) Az újonnan kialakítandó utcákat - kertépítészeti engedélyezési terv alapján - fásítani kell.
- (5) Új távközlési illetve hírközlési magas-építmény (adótorony) a terv területén nem helyezhető el.
- (6) A terv területét érintő közművezetékek hatályos jogszabályok, illetve a tulajdoni lapra bejegyzett szolgalmi sáv szerinti védőtávolságait meg kell tartani.
- (7) A terv területén önálló közműterületek, a település ellátását biztosító területigényes létesítmények nem kapnak elhelyezést.

Zöldterület

11.§ (1) A terv területén a zöldterületeinek lehatárolását a V-1 jelű szabályozási terv tünteti fel. A területen az *OTÉK 27 § (1)-(3) bekezdésében* foglalt előírásokat kell megtartani.

- (2) A Zöldterületekre vonatkozó általános előírások:
- a) A területen zöldfelület-alakítási és építési munka csak a városi főkertész által véleményezett kertépítészeti, növénytelepítési terv illetve építésügyi hatósági engedély alapján végezhető.
- b) Közmű felépítmény nem helyezhető el a területen.
- (3) Az egyes övezetekre vonatkozó előírások:
- a) A **Z-2** jelű övezet a lakóterületi közpark övezete. A területen az *OTÉK 27. § (4) bekezdésében* felsorolt építmények és épületek - a telek legfeljebb 2%-os beépítettségéig -helyezhetők el.
- b) A **Z-3** jelű övezet a zsákutcák fordulójában kialakítandó, az útfelület által körbezárt 12 m átmérőjű kör alakú közkert, ahol pihenőhely, gyermek-játszóhely, köztéri alkotás helyezhető el.
- (4) A zöldterületek folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

Erdőterület

- 12.§ (1)** A terv területének erdőterületeit a V-1 szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi(védő) rendeltetésű, „**Ev**” jelű övezetbe tartoznak.
- (3) A V-1 tervlapon jelölt jelenlegi erdőtömbök a jövőben is megtartandók.
- (4) A területen a vonatkozó jogszabályok⁽¹⁰⁾ rendelkezéseit és az *OTÉK 28.§ (3) bekezdésének* előírásait kell megtartani.
- (5) Az erdőterületeken épület nem építhető, s csak az erdő rendeltetésének megfelelő, illetve a sportolást, pihenést szolgáló építmények (padok, táblák, szemétygyűjtők stb.) helyezhetők el rajta.

Vízgazdálkodási terület

- 13.§ (1)** A terület lehatárolását, övezeti tagozódását a V-1 jelű szabályozási terv tartalmazza
- (2) A **V-1** jelű övezet a Bég-patak területe, ahol csak a vízügyi jogszabályokban⁽¹¹⁾ megengedett vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el.

Közterületek kialakítása és használata

- 14.§ (1)** A terv területén található közterületek az önkormányzat nyilvántartása szerint közutak, utak és parkok, melyeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhat, de a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2)** A közterület használatát külön önkormányzati rendelet szabályozza.

III. Fejezet Örökségvédelem

- 15.§ (1)** A terv területén országos védelem, vagy helyi védelem alatt álló építmények nincsenek
- (2)** A tervezési terület egésze nyilvántartott régészeti lelőhelyen fekszik, ezért a területen a tervezett épületeknél és létesítményeknél az alapok kiásása csak régészeti szakfelügyelettel történhet. Régészeti lelet előkerülése esetén le kell folytatni a régészeti feltárást.
- a) A megelőző feltárássra a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatóságával kell szerződést kötni.⁽¹²⁾ A szerződést a KÖH a múzeum által benyújtandó ásatási engedélykérelemmel együtt hagyja jóvá.
- b) A régészeti szakfelügyelethez és a megelőző feltáráshoz az építetőnek biztosítania kell a szükséges időt és anyagi feltételeket. (A megelőző feltárás költségeit annak kell megtérítenie, aki a területet megbolygatja.)
- (3)** A település területén végzett földmunkák során előforduló, ez idáig nem ismert régészeti leletekről, objektumokról -azok szakszerű mentése érdekében- a munkák azonnali felfüggesztése mellett a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt (KÖH) kell értesíteni, s minden esetben le kell folytatni a régészeti feltárást. Ebben az esetben a feltárás, leletmentés költségei a múzeumot terhelik.

IV. Fejezet Az élővilág, a táj és a természet védelme

- 16.§ (1)** A terv területe védett természeti értékeket nem érint.
- (2)** A természeti területek és értékek megóvása érdekében a környezet, a természet és az erdők védelméről szóló törvények⁽¹³⁾ rendelkezéseit kell alkalmazni.

Környezetvédelmi előírások

- 17.§ (1)** Általános követelmények
- a) Be kell tartani a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény⁽¹⁴⁾ előírásait.
- b) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változások, valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírásainak megfelelően.⁽¹⁵⁾
- c) A környezetterhelési határértékeket jelen rendelet 6.§ (3) bekezdése határozza meg.
- (2)** Talajvédelem
- a) Beépítésre szánt, vagy beépített területeken gondoskodni kell a csapadékvizek maradéktalan és eróziómentes elvezetéséről.
- b) Az a) pontban megfogalmazott tevékenységre magánterületen a terület tulajdonosa (kezelője) a jegyző által kötelezhető. Önkormányzati területeken e feladat ellátására az önkormányzat köteles.
- c) Az önkormányzati tulajdonú, vagy közcélú vízi létesítmények jó karban tartásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.
- d) A d) pontban foglalt vízi létesítményekkel kapcsolatos, arra épülő, illetve annak rendeltetészerű használatát befolyásoló magánépítmények (átereszek, felhajtók) jó karban tartására, illetve a vízi létesítmény működését akadályozó, vagy gátló műszaki állapot esetén felújítására az építmény tulajdonosa (kezelője) a jegyző által kötelezhető.
- e) Arra jogosult szervezettel 5 évente el kell végeztetni a települési csapadékgyűjtő hálózat műszaki felülvizsgálatát, melynek javaslatokat kell adnia az esetlegesen szükséges műszaki beavatkozásokra. A felülvizsgálat eredményeinek függvényében ezeket a szükséges beavatkozásokat el kell végezni.
- f) Termőföldön megvalósuló beruházások tervezése során figyelembe kell venni, hogy a tervezett megvalósulás ne akadályozza a környező területek talajvédő gazdálkodását.

A beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.

(3) Felszíni és felszín alatti vizek védelme

- a) A szennyvízcsatorna-hálózat és a szennyvíztisztító-mű kommunális szennyvíz fogadására lett kiépítve, ezért az ipari szennyvizek csak előtisztítás után vezethetők be a szennyvíz-csatornába.
- b) Felszíni befogadóba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni, így a gazdasági területek burkolt területeire hulló csapadékvizet a szükséges mértékben tisztítani kell, és a csapadékvíz csak ezután vezethető be a csapadékvíz-elvezető rendszerbe, illetve ezt követően az élő vízfolyásba.
- c) Felszíni befogadóba és a települési csapadékvíz-gyűjtő hálózatba szennyvizet, szennyezett vizet közvetlenül bevezetni tilos.
- d) A felszín alatti vizek védelmének érdekében a vonatkozó jogszabályok betartandók.⁽¹⁶⁾

(4) A levegő tisztaságának védelme

- a) A fűtési és technológiai célú energiaigények kielégítésénél a leginkább környezetbarát energiahordozót, a földgázt előnyben kell részesíteni.
- b) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz, illetve azt büzzel terheli.⁽¹⁷⁾ A tervezési terület déli telektömbjeinek beépítésére csak a gyűjtőút túloldalán jelzett beültetési kötelezettség teljesítése után kerülhet sor.
- c) A közlekedési területek kijelölése során gondoskodni kell a valószínűsíthető forgalom függvényében szükséges védősávok, zöldsávok kialakításához szükséges területek meglétéről. Új utak csak ilyen védőterületek létesítésével építhetők.
- d) A tervezett déli gyűjtőút mellett a lakóépületek lakófunkciójú helyiségei a telekhatártól legalább 10 méterre helyezkedhetnek csak el. A legalább 5 méteres előkert mögötti 5 méteres sávban a lakóépület mellékhelyiségei és kiegészítő helyiségei kaphatnak helyet.

(5) Zaj- és rezgés elleni védelem

- a) Zajvédelmi szempontból a zajkibocsátó és a zajtól védendő területeket úgy kell egymáshoz viszonyítottan kijelölni, hogy a zajvédelmi követelmények betartása biztosított legyen.
- b) Az iparterületeken engedélyezett és folytatott együttes tevékenységektől származó zajterhelés⁽¹⁸⁾ a lakóterületen: nappal/éjjel: 50/40 dB.
A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei nappal/éjjel: 60/50 dB.
A gazdasági területeken megengedett zaj terhelési határértékei: 60/50 dB.
A zaj terhelési határértékei lakószobákban nappal/éjjel: 40/30 dB.

(6) Hulladékkezelés

- a) A településen keletkező szilárd hulladék elszállításáról és elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik szervezett köztisztasági szolgáltatás keretében.
- b) A termelésből származó hulladékok elkülönített gyűjtése, ideiglenes tárolása, elszállítása és ártalmatlanítása a beruházó feladata, különös tekintettel a veszélyes hulladékokra.⁽¹⁹⁾

Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

18.§ (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül a Képviselő-testület az alábbi sajátos jogintézményekkel él: tilalmak, kisajátítások, elővásárlási jogok, helyi közút céljára történő lejegyzések, útépítési és közművesítési hozzájárulások, településrendezési kötelezések (amely lehet: beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség, beültetési kötelezettség).

- (2) a) **Tilalmak** a településrendezési feladatok megvalósítására és a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzésére határozhatók meg.
 - aa) Változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási terv által megváltoztatott felhasználású területeken az új felhasználásra vonatkozó részletes szabályozási terv elkészültéig vagy egyéb a beépítés szempontjából fontos feltétel (pl. infrastruktúrafejlesztés) teljesítéséig.
 - ab) Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el azokon a jelenleg beépített vagy beépíthető területeken, amelyek beépítését a szabályozási terv nem teszi lehetővé.
- b) **Kisajátításra** a közérdekű településrendezési feladatok megvalósításához szükséges a ingatlanok kerülhetnek.
- c) **Elővásárlási jog** a nem önkormányzati tulajdonú telkekre az alábbi településrendezési célok megvalósítására írható elő:

- ca) infrastruktúrafejlesztés,
 - cb) művi (települési, építészeti) és természeti értékvédelem,
 - cc) beépítésre szánt területek fejlesztése.
 - d) **Közút céljára történő lejegyzés** a helyi közutak létesítése illetve az utak szabályozási szélességének biztosítása és a szabályozási vonal által lehatárolt telekrészre írható elő.
 - e) **Útépítési és közművesítési hozzájárulás** az önkormányzati infrastruktúra-fejlesztésekkel és a nem önkormányzati telekalakítással összefüggésben határozható meg.
 - f) **Beépítési kötelezettségek** telekgazdálkodási és településképi szempontból határozhatók meg.
 - g) **Beültetési kötelezettségek** a szabályozási terv szerint településképi, környezeti minőség javítása érdekében határozhatók meg.
- (3) E rendelet elfogadásával egyidejűleg Mohács Város Önkormányzat Képviselő-testülete a rendelet 2. melléklete szerinti sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról.

V. Fejezet Záró rendelkezések

Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek 2005. év augusztus hó 1 napján lépnek hatályba. Rendelkezéseiket a hatályba lépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. A hatálybalépéssel egyidőben Mohács Város Önkormányzatának a helyi építési szabályzatról szóló 14/1999.(IV.23.) rendeletének a tervezési területre vonatkozó rendelkezései hatályukat veszítik.

TARTALOMJEGYZÉK

1.§	A rendelet hatálya	1. oldal
2.§	A szabályozási elemei	1.
I. FEJEZET		
3.§	Építési engedélyezés általános szabályai	2.
4.§	Az építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai	2.
II. FEJEZET		
5.§	Településszerkezet, területfelhasználás	2.
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
6.§	Általános előírások	3.
	L a k ó t e r ü l e t e k	
7.§	Kertvárosias lakóterület	3.
	G a z d a s á g i t e r ü l e t e k	
8.§	Kereskedelmi és szolgáltató terület	5.
9.§	Különleges területek	5.
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
10.§	Közlekedési és közműterület	6.
11.§	Zöldterület	6.
12.§	Erdőterületek	6.
13.§	Vízgazdálkodási terület	6.
14.§	Közterületek kialakítása és használata	7.
III. FEJEZET		
15.§	Örökségvédelem	7.
IV. FEJEZET		
16.§	Az élővilág, a táj és a természet védelme	7.
17.§	Környezetvédelmi előírások	7.
18.§	Településrendezési feladatok sajátos jogintézményei	8.
V. FEJEZET		
	Záró rendelkezések	9.

MELLÉKLETEK

1. Hivatkozott jogszabályok gyűjteménye
2. Sajátos jogintézmények
3. Fogalommagyarázatok

Mohács - Déli lakópark szabályozási terve helyi építési szabályzatának 1. melléklete

A Szabályzat jóváhagyásakor hatályos, hivatkozott jogszabályok gyűjteménye.

- (1) A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 46.§ (1) bekezdése alapján
- (2) A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 70.§-a értelmében
- (3) A bányászatról szóló 1993.évi XLVIII. törvény 43.§, 44/A.§ és 46.§-a alapján
- (4) - 21/2001.(II.14.) Kormányrendelet – a levegő védelmével kapcsolatosan
-14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet - a légszennyezettségi és a helyhez kötött légszennyező pontforrások határértékeiről
-23/2001. (XI.13.) KöM rendelet - a tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről
-10/2001. (IV.19.) Köm rendelet- az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról/
- (5) 203/2001. (X.26) Kormányrendelet és 9/2002. (III.22.) Köm-KöViM együttes rendelet - a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazási szabályairól/
- (6) 204/2001. (X.26.) Kormányrendelet - a küszöbértékekről és a csatornabírságról
- (7) 8/2002.(III.22.) Köm-EüM együttes rendelet 1. melléklete - a zajkibocsátási határértékekről
- (8) 8/2002. (III.22.) Köm-EüM együttes rendelet 3. melléklete- az érvényesítendő zajterhelési határértékekről
- (9) 8/2002. (III.22.) Köm-EüM együttes rendelet 4. melléklete - az érvényesítendő zajterhelési határértékekről
- (10) - a természet védelméről szóló 1996 évi LIII. törvény,
- az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996 évi LIV. törvény
- (11) A hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint s fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet előírásait kell betartani.
- (12) A 18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet szerint.
- (13) - a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény,
- az erdők védelmében az 1996. évi LIV. törvény
- a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995 évi LIII. törvény
- (14) 1995. évi LIII. törvény
- (15) A telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről szóló 80/1999 (IV.11.) Kormányrendelet.
- (16) A 219/2004 (VII.21.) Kormány rendelet a felszín alatti vizek védelméről
- (17) A tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről szóló 23/2001 (XI. 13.) KöM rendelet szerint a megadott teljesítménytartományba eső tüzelőberendezések esetén gáz halmazállapotú tüzelőanyag felhasználása során a szilárd anyag, a szén-monoxid, a nitrogén-oxidok és a kén-dioxid vonatkozásában be kell tartani a rendelet 3. sz. mellékletében megadott kibocsátási határértékeket.
- (18) A megengedett határértékeket a 8/2002.(III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet tartalmazza
- (19) A veszélyes hulladékokról szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet
- (20) A területen a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999.évi XLIII. törvény és az ennek végrehajtásáról szóló 145/1999. (X.1.) Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni.

A fenti jogszabályok módosulása esetén a szabályzat használatakor minden esetben a módosított szabályozás előírásai szerint kell eljárni.

Mohács - Déli lakópark szabályozási terve helyi építési szabályzatának 2. melléklete

Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

1. Elővásárlási jogok

- a) lakóterület-fejlesztés céljából a tervezési terület északkeleti részén a 089/9hrs alatti ingatlan,
- b) lakóterület-fejlesztés céljából a tervezési terület nyugati részén a 089/13 és 089/14 hrsz alatti ingatlanok,
esetében az önkormányzat elővásárlási joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő.

2. Beültetési kötelezettségek

- a) településképi szempontból, a környezeti minőség javítása érdekében a már meglévő és a tervezett gazdasági területeken az övezet telkein a telekhatár mellett 3m-es zöldsáv kialakítása szükséges.
- b) településképi szempontból, a környezeti minőség javítása érdekében
 - ba) a főút melletti gazdasági területek lakóterület felé eső telekhatáránál
 - a 089/13 hrsz-ú telek keleti telekhatára menti 25 méteres sávban
 - a 085/5 hrsz-ú telek északi telekhatára menti 25 méteres sávban,
 - bb) a jelenleg még beépítetlen 155/2 hrsz telken, a tervezett lakótelkekkel közös telekhatára mentén 15 méteres sávban
 - bc) a temető bővítési területén az *OTÉK 38.§ (8) bekezdése* szerint legalább 30 m széles védőfásítás kialakítása szükséges.
- c) a környezeti minőség javítása érdekében a lakóterület déli tömbjeinek beépítési feltétele a 085/5 hrsz-ú telek északi telekhatára melletti 25 méteres sávban fásított zöldterület kialakítása.

Mohács - Déli lakópark szabályozási terve helyi építési szabályzatának 3. melléklete

Fogalommagyarázatok

(Az OTÉK 1. sz. mellékletének kiegészítése)

szintterületi mutató: az adott telken, a beépített területen álló épületek összes hasznos alapterületének a telek területével való osztásából eredő érték.

homlokzatmagasság: az építmény egy adott irányú homlokzatának függőleges vetületi-felülete (h) és a homlokzat hosszának (l) hányadosa. A magasság megállapítása az OTÉK 1. számú melléklete 23. pontjának a-b) bekezdése alapján történhet.