

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



BEREMEND

**Beremend Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
5/2008. (III. 2.) önkormányzati rendelete**

a helyi építési szabályzatról

[6/2009. (III. 25.), 3/2012. (II. 8.), 17/2013. (XI. 26.), 4/2019. (V. 2.), 2/2026. (II. 25.)
rendeletekkel egységes szerkezetben]

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

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Beremend egész közigazgatási területére kiterjed.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, épületet építeni, felújítani, korszerűsíteni, lebontani, használni és mindezekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezéseinek megtartása mellett csak e rendelet és a hozzá tartozó, a T.Z. TERVEZŐ Bt. Által jegyzett, 2007-i dátumú szabályozási tervek és a jelen önkormányzati rendelet együttes alkalmazásával szabad.

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

I. Fejezet
A szabályozás elemei

2. §

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

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

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

(4) Hatósági eljárásban változtathatók illetve pontosíthatók:

- a) az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védőtávolságok és védőterületek mértéke,
- b) a szabályozási terven jelölt új telekhatárok,
- c) a „K” kialakult állapot esetén az illeszkedés szabályai szerint, a megfelelő illeszkedés érdekében az előkert mértéke, a beépítés módja, az utcai homlokzatmagasság, a tetőhajlásszög, az alkalmazott homlokzatképző- és tető héjazati anyagok és színek megválasztása.

(5) Önkormányzati rendeletben módosítható vagy meghatározható:

- a belterületi határ a fejlesztésbe újonnan bevonandó területek ütemezésének függvényében a szabályozási tervben rögzített új belterületi határ keretein belül,
- a sajátos jogintézmények köre,
- építészeti szakvélemény alapján a helyi értékvédelem, melyhez ki kell kérni a megyei főépítész, ennek hiányában az állami főépítész véleményét és tájékoztatni kell a kulturális örökségvédelmi hatóságot.

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

SZ – szabadon álló

O – oldalhatáron álló

Z – zárt sorú

I – ikerház

CS – csoportos

(7)¹ Az önkormányzati rendelet 3. mellékletét képezi Beremend szabályozási terve, amely a közigazgatási területre terjed ki.

II. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai

3. §

Az építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez kötött, illetve engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységekről szóló munkák körét a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet határozza meg.

4. §

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

(2) A beépítésre szánt területeken a telkeken belül, ill. kívül elhelyezendő parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell meghatározni. Rendszeres forgalmat lebonyolító közösségi létesítmények parkoló igényének legalább 80 %-át közterületen vagy közforgalom számára megnyitott magánterületen kell elhelyezni.

¹ A 2. § (7) bekezdését a Beremend Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2026. (II. 25.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be. Hatályos: 2026. 02. 26.

(2) Új beépítéseket engedélyezni csak a vonatkozó magasabb szintű jogszabály (OTÉK). szerinti parkolóhelyek telken belüli biztosítása, vagy a szükséges parkoló szám közterületi parkolóknál való biztosítása esetén lehet. Ez utóbbi esetben az önkormányzattal kötött, vonatkozó megállapodást csatolni kell.

(2) Belterületen a beépítésre szánt területeken építés csak teljes közművesítés esetén, külterületen pedig részleges közművesítés esetén engedélyezhető.

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

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

(7) Építési munkák engedélyezése során szakhatóságként be kell vonni a Pécsi Bányakapitányságot, amennyiben a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező vagy az önkormányzat az általajjal összefüggő kedvezőtlen jelenségeket észlel.

(8) Terepszint alatti építményeket (pincéket) csak úgy lehet elhelyezni, hogy az a közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel ne veszélyeztessék. Az engedélyezési dokumentációnak tartalmaznia kell az építési terület pince és üregviszonyait. A földalatti tárolótérségek állagmegóvása keretében végzett felújítási munkákat bányászati szakértő közreműködésével szabad csak végezni.

(9) A Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni a 300 m²-nél nagyobb alapterületű, bányászati módszerekkel kialakított földalatti létesítményekkel kapcsolatos építés hatósági engedélyezési eljárások esetében.

(10) A Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges az Ásványvagyon kitermelésével járó építési, tereprendezési és vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra illetve idegen területen deponálásra kerül és ennek során értékesítésre kerül. Az építkezések során felhasználni kívánt ásványi nyersanyagokat érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelő helyről kell beszerezni.

5. §

(1) Az építési és bejelentési kötelezettség alá tartozó munkák építészeti-műszaki tervdokumentációjához csatolni kell az 1-1 szomszédos épületet is bemutató utcaképi fotómontázst minden esetben, amikor a szabályozás a beépítési módnál vagy a maximális építménymagasságnál „K” jelzést tartalmaz, az utcaképi illeszkedés bemutatására.

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

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

(4) Ott, ahol a szabályozási terv építési vonalat külön nem jelez, ott az építési vonal a meglévő épületek kialakult utcai homlokzati síkja által képzett vonal. Azon lakóépületek esetében, ahol a lakóegységek bejárata közvetlenül az előkertből nyílik, max. 4 m² szélfogó-bővítmény az előkertben elhelyezhető az épület homlokzatához illeszkedő módon.

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

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

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

(8)²

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

- a) Építménymagasságnál az eljárás tárgyát képező épület nem lehet magasabb az egyik szomszédos épület építménymagasságánál, utcai homlokzatmagassága a szomszédos 1-1 épület utcai homlokzatmagasságánál, semmiképpen nem haladhatja meg az építménymagasságra a jelen rendeletben előírt maximális értéket, illetve ennek hiányában az OTÉK szerinti maximális építménymagasságot.
- b) A minimális telekméret és a beépíthetőség tekintetében lakóterületen a kialakult és beépített telkek építési telkeknek tekinthetők azok méretétől függetlenül. A rajtuk lévő épület bontása után a lebontott épület alapterületének nagyságáig rajtuk új épület építése is engedélyezhető. A túl kis telkek egyesítése esetén is ugyanezen szabály szerint kell eljárni, amíg a telekösszevonás után kialakult új telek nagysága nem éri el az HÉSZ szerinti minimális teleknagyságot.
- c) A minimális zöldfelület esetében a „K”-nak a meglévő zöldfelület nagyságát kell tekinteni.

III. Fejezet *Területfelhasználások*

6. §

(1) Beremend igazgatási területe

közigazgatási szempontból

- belterületre és

- külterületre osztott

építésügyi szempontból

- beépítésre szánt és

- beépítésre nem szánt területre osztott.

(2) Beremend nagyközség igazgatási területének beépítésre szánt területei az alábbiak szerint osztódnak.

2.1. Lakó - L

2.1.1. kisvárosias lakó - Lk

2 Hatályon kívül helyezte: 4/2019. (V. 2.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése a településkép védelméről.
Hatálytalan: 2019. 05. 03.

- 2.1.2. kertvárosias lakó - Lke
- 2.1.3. falusias lakó - Lf
- 2.2. Vegyes - V
- 2.2.1. településközpont vegyes - Vt
- 2.3. Gazdasági területek - G
- 3.3.1. kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz
- 3.3.2. ipari terület - Gip
- 2.4. Különleges területek - K
- 3.5.1.-n-ig, a különleges területhasználat feltüntetésével

(3) Beremend nagyközség igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

- 3.1. Közlekedési terület - KÖ
- 4.1.1. közuti - KÖu
- 3.2. Zöldterületek (közparkok, belterületi ligetek) - Z
- 3.3. Erdőterület - E
- 4.3.1. védelmi erdő - Ev
- 4.3.2. gazdasági erdő - Eg
- 3.4. Mezőgazdasági terület - M
- 4.4.1. kertes - Mk
- 4.4.2. általános - Má
- 3.5. Vízgazdálkodási terület - V
- 3.6. ³Különleges beépítésre nem szánt terület Kb
- 3.6.1. Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület En

IV. Fejezet

A területfelhasználások, építési övezetek, övezetek előírásai

7. §

Az egyes területfelhasználások építési övezet, övezeti tagolódását a szabályozási terv határozza le.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8. §

Lakóterületek

(1) Kisvárosias lakó terület (Lk)

A kisvárosias lakóterületbe a városiasodó nagyközség városi jelegű beépítése tartoznak, az alábbi övezeti megosztásban:

(1)/a. Lk1 építési övezet, amelybe a paneles többemeletes lakóépületek tartoznak, jellemzően tömbtelken történő úszótelkes kialakításban. Igény esetén a terület egésze egységesen telkesíthető, településrendező tervező irányításával készített telekalakítási terv szerint.

a/1. A tömbtelken új épület nem építhető.

a/2. A meglévő többszintes épületek felújításakor, korszerűsítésükkor alapterületük max. 5%- al bővíthető,

a/3. A beépítés szabályai:

3 Beiktatta: 17/2013. (XI. 26.) önkormányzat rendelet 1. §-a. Hatályos: 2013. 12. 11.

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	K – telekalakítási terv szerint
Beépíthetőség	K, max. 60 %
Minimális zöldfelület	K, min. 20 %
Maximális építménymagasság	K

(1) /b. **Lk2 építési övezet**, amelybe a kisvárosias jellegű, telkesített beépítések tartoznak.

- b/1. Az övezetben lévő garázsok fenntarthatók, felújíthatók de nem bővíthetők és hasonló új épület nem engedélyezhető.

- b/2. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K, (SZ, I, CS)
Minimális telekméret	K,
Beépíthetőség	K max. 60 %
Minimális zöldfelület	20 %
Maximális építménymagasság	K, max 6,5 m

(1) /c.⁴ **Lk3 építési övezet**, amelybe a főutca részben már ma is városias és várhatóan a továbbiakban tovább városiasodó Kossuth és Bajcsy Zsilinszky utcai beépítés tartozik.

- c/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	Beépítési mód K – kialakult, jellemzően utcavonalon előkert nélkül oldalhatáron álló és helyenként zárt sorú. A tömbbelső feltárása során az új beépítés 5 méter előkerttel oldalhatáron álló, illetve az oldalhatáron álló építési helyen belül lehet szabadonálló is.
Minimális telekméret	K, min 400 m ²
Beépíthetőség	40 %
Minimális zöldfelület	30 %
Maximális építménymagasság	K, max 6,5 m Maximális utcai homlokzatmagasság nem haladhatja meg a maximális épületmagasság értékét.

- c/2. A Kossuth és Rákóczi u közötti tömbbelsőben tervezett új beépítés csak a közterületek és közutak kialakítása, az ellátó közmű vezetékek kiépülése után engedélyezhető.

Kivételt képeznek azok a határterületeken fekvő építési telkek, melyek a meglévő közútról megközelíthetőek, és a meglévő közművezetésekre történő rácsatlakozási lehetőségük adott.

- c/3. A tömb feltárásáig a meglévő lakótelkek az utcai homlokvonaltól számított 60 m-es sávban építhetők csak be, max. 30 % mértékig.

4 Módosította: 17/2013. (XI. 26.) önkormányzat rendelet 2. §-a. Hatályos: 2013. 12. 11.

1/d. **Lk4 építési övezet**, amelybe a Gyár utcai beépítés tartozik.

- d/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	max 75 %
Minimális zöldfelület	10 %
Maximális építménymagasság	4 m

- d/2. A lakásokhoz biztosított kiskerteken max. 20 m² területű melléképület helyezhető el

(1)/e. **Lk5 építési övezet**, amelybe a Vécsey utcai lakóterület tartozik.

- e/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K, O
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	60 %
Minimális zöldfelület	20 %
Maximális építménymagasság	K max.4,0 m

- e/2. A meglévő épületek szélessége nem növelhető. Bővítésüket a már beépített oldalhatár mentén és a hátsó telekhatáron lehet engedélyezni.

(2) **Kertvárosias lakó (Lke)**

A kisvárosiasnál lazább beépítésű lakóterületek tartoznak ebbe a területfelhasználási kategóriába, az alábbi, a beépítés jellegében és módjában egymástól különböző övezeti bontásban:

(2)/a **Lke1 építési övezet**, amelybe a hagyományosan beépített, nagy telkes beépítések tartoznak.

- a/1. A beépítés szabályai:

beépítési mód	K - SZ, O, I
Minimális telekméret	K- 1200 m ²
Beépíthetőség	K, max. 30 %
Minimális zöldfelület	K, min. 50 %
Maximális építménymagasság	4,5 m ²

(2)/b **Lke2 építési övezet**, amelybe az Ady Endre utcai gyártelep lakóterülete tartozik.

b/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	30 %
Minimális zöldfelület	50 %
Maximális építménymagasság	K

- b/2.⁵

⁵ Hatályon kívül helyezte: 4/2019. (V. 2.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése a településképp védelméről.
Hatálytalan: 2019. 05. 03.

(2)/c Lke3 építési övezet, amelybe az új beépítésű kertvárosi karakterű beépítésű területek tartoznak.

- c/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	O, SZ
Minimális telekméret	1200 m ²
Beépíthetőség	30 %
Minimális zöldfelület	50 %
Maximális építménymagasság	4,5 m

- c/2. Az oldalhatáron álló építési helyen belül az új épület szabadon állóan is elhelyezhető a szabadon álló beépítés szabályai szerint.

- c/3. Újonnan feltárt lakóterületnél az épületek 5 m-es előkerttel helyezhetők el.

- c/4. Az építési telkek minimális szélessége legalább 16 méter.

(3) Falusias lakóterület (Lf)

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

(3)/a Lf1 építési övezet, amely a hagyományos fésűs beépítések övezete.

- a/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K, O
Minimális telekméret	K, min. 1200 m ²
Beépíthetőség	30 %
Minimális zöldfelület	40 %
Maximális építménymagasság	K, max. 4.5 m

a/2. A 14 m-nél keskenyebb telken a kialakult oldalkert és telepítési távolság megtartható. A meglévő épület bontása után új épület engedélyezhető a lebontott épület kontúrján belül, az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság véleményének kikérése mellett.

a/3. A telkeknek csak az utcai telekhatártól mért 60 m-es sávja építhető be. A beépíthetőség számításánál is csak ezt a telekterületet lehet figyelembe venni.

a/4. A telek beépíthető részén utcavonallal párhuzamosan telepített kereszt-csűr építhető.

a/5. Az oldalhatáron álló családi házzal szemközti oldalhatáron álló melléképület megtartható, felújítható, de hasonló új épület nem engedélyezhető.

a/6. Az új épület szélességi mérete nem haladhatja meg a 8 métert. Keresztszárny az utcai homlokzat síkjától mért 8 m távolságon túli területen építhető, ilyen bővítési lehetősége a meglévő és megmaradó épületeknek is van. A keresztszárny magassági viszonyai (homlokzat, párkány, tetőgerinc) egyik esetben sem haladhatják meg az utcára merőlegesen telepített épület magassági viszonyait.

(3)/b Lf2 építési övezet, amelybe az újabban beépített lakóterületek tartoznak.

- b/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K-O
Minimális telekméret	K, min. 900
Beépíthetőség	30 %
Minimális zöldfelület	40 %
Maximális építménymagasság	4,5 m

- b/2. A telkeknek csak az utcai telekhatártól mért 60 m-es sávja építhető be. A beépíthetőség számításánál is csak ezt a telekterületet lehet figyelembe venni.

(3)/c Lf3 építési övezet, amelybe a Kiss Ernő utcai helyi védettség alatt álló lakóterület tartozik.

- c/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K-O
Minimális telekméret	K, min 900 m ²
Beépíthetőség	K, max. 30 %
Minimális zöldfelület	K, min. 40 %
Maximális építménymagasság	K, max 4,0 m

- c/2. A meglévő épületek szélességi méretei nem növelhetők. Keresztszárnyak az utcai homlokzati síktól számított 5 m-en túl építhetők, a fötömeg magassági viszonyait nem meghaladó nagyságrenddel.

(3)/d Lf4 építési övezet, amelybe Püspökbóly lakóterülete tartozik.

- d/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K- SZ, O
Minimális telekméret	K, min 900 m ²
Beépíthetőség	K, max. 30 %
Minimális zöldfelület	K, min 40 %
Maximális építménymagasság	K, max 4.0 m

9. §

Vegyes terület

(1) Településközpont vegyes terület (Vt), amelybe a település központi részén, a főutcán lévő terület tartozik. A területre az intézmények besűrűsödése a jellemző.

(1)a. Vt1 építési övezet, amelybe a főutca hagyományosan beépített, intézményi sűrűsödéssel érintett területe tartozik.

- a/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K - Z
Minimális telekméret	K, min. 500 m ²
Beépíthetőség	50 %
Minimális zöldfelület	25 %
Maximális építménymagasság	K , max. 6,5 m

- a/2. A telkeknek csak az utcai telekhatártól mért 60 m-es sávja építhető be. A beépíthetőség számításánál is csak ezt a telekterületet lehet figyelembe venni.

(1)b. Vt2 építési övezet, amely a folyamatosan korszerűsödő, átépülő kulturális központ és az iskola területe.

- b/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	K
Minimális zöldfelület	K
Maximális építménymagasság	K

- b/2. A beépítés lehetőségét a hatályos elvi építési engedély tartalmazza. Az ettől való eltérés csak egy újabb, a teljes területet és a teljes programot felölelő beépítést tisztázó elvi építési engedély szerint engedélyezhető.

(1)c. Vt3 építési övezet, amelybe a helyi védettség alá tartozó volt gyári tisztviselő telep, a mai gondozási központ területe tartozik

- c/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	K, max 40 %
Minimális zöldfelület	K, min 30%
Maximális építménymagasság	K, max 6,5 m

10. §

Gazdasági területek

(1) A gazdasági területeken az előkert mértéke kialakult, illetve 10,0 méter , amelyben legalább egy fasor telepítése kötelező a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettségen felül.

(2) Az előkertben kivételesen elhelyezhető portaépület.

(3) Az előírt vagy kialakult építménymagasságot meghaladó magasságú építmény is elhelyezhető a területen technológiai indokoltság esetén.

(4) A terület belső feltárására új kiszolgáló út (közút vagy magánút) létesíthető településrendezési tervező irányításával a tömb egészére készített elvi telekosztási terv alapján.

(5) A területeken hulladékudvar kialakítható.

(6) **Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**, amelybe a környezetre nem zavaró gazdasági tevékenységek területe tartozik. Itt helyezhetők el a környezetet nem zavaró mezőgazdasági telephelyek is.

- a/1 A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K-SZ
Minimális telekméret	K, min 1500 m ²
Beépíthetőség	50 %
Minimális zöldfelület	25 %
Maximális építménymagasság	K, max. 9 m

- a/2.⁶

(7) **Ipari terület (Gip)**, amely a környezetre jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek területe. A terület több övezetre osztható az alábbiak szerint:

(7)/a építési övezet, Gi, a cementgyár területe.

- a/1. A beépítés szabályai:

6 Hatályon kívül helyezte: 17/2013. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatálytalan: 2013. 12. 11.

Beépítési mód	K - SZ
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	K, max 30 %
Minimális zöldfelület	K, min 40 %
Maximális építménymagasság	K

(7)⁷ /b

(8)⁸ Egyéb ipari terület (Geip)

a) A beépítés szabályai:

Minimális telekméret	3000 m ²
Maximális beépíthetőség	30 %
Minimális zöldfelület	40%
Maximális építménymagasság	12 m

b) A kialakított gazdasági terület beépítését csak a területét határoló, a biológiai aktivitásérték egyensúlyát biztosító véderdő egyidejű beültetésével lehet engedélyezni.

11. §

Különleges területek (K)

A különleges területek speciális funkciókra fenntartott, ezekkel nevesített építési övezeteket tartalmaznak, melyeken csak a meghatározott funkciók működtetését szolgáló épületek helyezhetők el.

(1) **Ksp. építési övezet**, a sportterületeket tartalmazza.

(1)/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	15 %
Minimális zöldfelület	40 %
Maximális építménymagasság	9,0 m

(1) /2. A kötelező előkert 10 m, amelyen belül portásfülke elhelyezhető.

(2) A **Krek1.** építési övezet a strand és a vele szomszédos, a régi cementgyár helyén kialakított zöldfelületet tartalmazza.

(2)/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	10 %
Minimális zöldfelület	40 %
Maximális építménymagasság	6,5 m

⁷ Hatályon kívül helyezte: 3/2012. (II. 8.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatálytalan: 2012. 03. 09.

⁸ Beiktatta: 17/2013. (XI. 26.) önkormányzat rendelet 4. §-a. Hatályos: 2013. 12. 11.

(3) A K_{rek2} építési övezet a szálloda területe.

(3)/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	40 %
Minimális zöldfelület	40 %
Maximális építménymagasság	K, max. 12,5 m

(4) A K_t építési övezet a temető területe.

(4)/1. A beépítés szabályai:

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

4)/2. Torony, harangláb esetén a maximális építménymagasság túlléphető

(5) A K_b építési övezet mészkő és márgabánya területe.

(5)/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	10 %
Minimális zöldfelület	10 %
Maximális építménymagasság	7,5 m

(5) /2. A kötelező előkert 10 m, amelyen belül portásfülke elhelyezhető. Az előkertben az oldalkertekben és a hátsó kertben védőfásításra beültetési kötelezettséget kell előírni az építési engedélyezési eljárás során.

(6) K_{hu} építési övezet a szennyvíz és hulladékkezelés területei.

(6)/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	K
Beépíthetőség	10 %
Minimális zöldfelület	10 %
Maximális építménymagasság	7,5 m

(6) /2. A kötelező előkert 10 m, amelyen belül portásfülke elhelyezhető. Az előkertben az oldalkertekben és a hátsó kertben védőfásításra beültetési kötelezettséget kell előírni az építési engedélyezési eljárás során.

(7) A K hör építési övezet a határátkelő területe.

(7)/1. A beépítés szabályai:

Beépítési mód	K,SZ
Minimális telekméret	1500 m ²
Beépíthetőség	40 %
Minimális zöldfelület	40%
Maximális építménymagasság	9.0 m

(8)⁹ Kmg építési övezet a különleges mezőgazdasági üzemek területei

(8)/1. az építési övezetben a környezetre jelentős zavaró hatású mezőgazdasági majorságok és állattartó telepek, feldolgozó üzemek építményei helyezhetők el az alábbi beépítési mértékek betartásával

Beépítési mód	SZ
Minimális telekméret	min. 1500 m ²
Beépíthetőség	max. 30%
Minimális zöldfelület	min. 40 %
Maximális építménymagasság	max. 9 m

(8) /2. Az Önkormányzat külön képviselőtestületi határozatban a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településképp előnyösebb kialakítása érdekében az 1. számú függelékben felsorolt ingatlanok területére, a szabályozási tervben ábrázoltak szerint, a használatbavételi engedély megadásának időpontjáig elvégzendő beültetési kötelezettséget állapít meg.

(8)/3. Idamajor területén a helyi védettségű építmények hasznosítása érdekében elhelyezhetők az ökoturizmus létesítményei.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

12. §

Közlekedési területek (KÖ)

(1) Közúti területek övezete (KÖu)

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

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

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

(1)/d.¹⁰

⁹ Beiktatta: 3/2012. (II. 8.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2012. 03. 09.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte: 4/2019. (V. 2.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése a településképp védelméről. Hatálytalan: 2019. 05. 03.

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

13. §

Zöldterületek (közkertek, közparkok, belterületi ligetek) (Z)

(1) A zöldterületek használati intenzitásuk, funkciójuk szerint övezetekre osztódnak. Az egyes övezetek fenntartásukban, berendezési tárgyaikban, létesítményeikben különböznek egymástól.

(2) Az elhelyezhető épületeket, létesítményeket az OTÉK tartalmazza. Ezeken kívül kivételesen elhelyezhetők max. 4.5 m építménymagassággal még:

1. turisztikai,
2. oktatási, kutatási,
3. kultikus épületek, képzőművészeti alkotások, emlékművek,
4. vízmedencék, szökőkutak.

(3) A zöldterületek a következő övezetekre osztódnak:

- a) **Z-1 Közpark övezete**, ez a legintenzívebben használt zöldterület, pihenőhelyekkel, játszó eszközökkel. Berendezése, felszereltsége is ennek megfelelően növelendő, korszerűsítendő. Maximális beépíthetőség: 2 %.
- b) **Z-2 Ligetes rét övezete**, ez a zöldterület elsősorban klimatikus és esztétikai szempontból fontos része a településnek. Maximális beépíthetőség: 1 %.
- c) **Z-3 Mészkőbánya területe**, amely a terv távlatában a bánya rekultivációs terv szerinti kialakításban válik zöldterületté. Beépíthetőség: 1,5 %

(4)¹¹

14. §

Erdőterület (E)

Az erdőterület az erdő funkciója szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) **Védelmi erdő övezete (Ev)**, ahol semmilyen beépítés nem engedélyezhető. Építésjogi szempontból védelmi erdőnek (erdősávnak) minősülnek a gazdasági területeken a beültetési kötelezettség alapján a telekhatár mentén létesített zöldsávok is.
- b) **Gazdasági erdő övezete (Eg)**, ahol épület nem helyezhető el.
- c) **Ev* és Eg* övezetek**

Ezek az övezetek a megyei területrendezési tervben rögzített belvízjárta területben vannak. A területrendezési terv előírásai szerint itt semmilyen építési tevékenység nem engedélyezhető.

¹¹ Hatályon kívül helyezte: 4/2019. (V. 2.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése a településkép védelméről.
Hatálytalan: 2019. 05. 03.

15. §

Mezőgazdasági terület (M)

A külön jogszabályban meghatározott nitrát-érzékeny területeken „a helyes mezőgazdasági gyakorlat” követelményeit be kell tartani.

(1)¹² Kertes terület (Mk)

a) A beépítés szabályai:

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

b) ¹³

c) ¹⁴

(2) Általános mezőgazdasági terület (Má)

a) Szántóterületek övezete (Má-1)

A beépítés szabályai:

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

b) Rét, legelő, láp, nádas területek övezete (Má-2)

- A beépítés szabályai: A természet közeli állapot fenntartása érdekében az övezetben semmilyen beépítés nem engedélyezhető.

c) ¹⁵Az **Má-1* övezet** területei a mérsékelt belvízjárta területben vannak. Az elöntési veszélyeztetettség miatt építeni csak min. 91,00 mBf padlósínttal, és min. 90,50 mBf udvarsínt kialakításával szabad. Pince vagy alagsor nem létesíthető. Technológiai szükségsszerűség esetén kivételesen engedélyezhető víznyomás ellen is méretezett, vízhatlan szigeteléssel, felúszást gátló ellensúllyal.

16. §

Vízgazdálkodási terület (V)

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

(2) Használati funkcióik szerint a vízgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:

¹² Módosította: 17/2013. (XI. 26.) önkormányzat rendelet 5. §-a. Hatályos: 2013. 12. 11.

¹³ Hatályon kívül helyezte: 4/2019. (V. 2.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése a településképp védelméről. Hatálytalan: 2019. 05. 03.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte: 4/2019. (V. 2.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése a településképp védelméről. Hatálytalan: 2019. 05. 03.

¹⁵ Módosította: 17/2013. (XI. 26.) önkormányzat rendelet 6. §-a. Hatályos: 2013. 12. 11.

- a) V-1 tervezett csónakázó tó területe
- b) V-2 élővizek és vízvezető árkok területei
- c) V-3 vízmű területei.

16/A. §¹⁶

Különleges beépítésre nem szánt terület övezete – Kb

(1) Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület – En

A termálkutak céljára és a szükséges kiszolgáló- valamint a geotermikus energiát hasznosító létesítmények elhelyezésére szolgál.

a) A beépítés szabályai:

Beépítési mód	Szabadonálló
Minimális telekméret	3000 m ²
Beépíthetőség	5 %
Minimális zöldfelület	80%
Maximális építménymagasság	7,5 m

- b) Az övezet a mérsékelt belvízjárta területen van. Az elöntési veszélyeztetettség miatt építeni csak min. 91,00 mBf padlószinttel, és min. 90,50 mBf udvarszint kialakításával szabad. Pince vagy alagsor nem létesíthető. Technológiai szükségszerűség esetén kivételesen engedélyezhető víznyomás ellen is méretezett, vízhatlan szigeteléssel, felúszást gátló ellensúlyal.
- c) Az övezeten belüli zöldfelület kialakítását és művelését a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságával szükséges egyeztetni. Az övezet területén meglévő erdősülések és vizes élőhelyek természetes állapotát fenn kell tartani.
- d) A termálkút és a hozzá tartozó kiszolgáló létesítmények konkrét építési helyét és tájba illesztését a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságával szükséges egyeztetni.

V. Fejezet

Építészeti és régészeti értékek védelme

17. §

Műemlékvédelem

(1) Beremend község műemlékei:

- Görög keleti szerb templom, 1735 (tornya 19. századi) – M II 9652 Kossuth Lajos u. hrsz 728.
- Református templom, 18. század közepe, barokk (a torony eklektikus, 1896) – M III 10036 Kossuth Lajos u. hrsz: 73/2
- R.k. templom, 1745, barokk –. M III 387, Berendezés: barokk főoltárlép rokokó fakerettel 18. századi, klasszicista szószék a 19. század első feléből Szabadság tér, hrsz: 369

(2) A műemlékek védelmére és a műemléki környezetre a védelem tartalma és az építési engedélyezési eljárás tekintetében is a vonatkozó törvény és a kapcsolódó ágazati miniszteri rendeletek vonatkoznak.

(3) A műemléki környezetet a szabályozási terv határolja le a vonatkozó törvény alapján. Az érintett ingatlanok jegyzékét az 1.sz. függelék tartalmazza.

¹⁶ Beiktatta: 17/2013. (XI. 26.) önkormányzat rendelet 7. §-a. Hatályos: 2013. 12. 11.

18. §

Régészeti emlékek védelme

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek, és a régészeti érdekű területek leírását és területét az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza. A vonatkozó területeket a szabályozási terv is tartalmazza. A régészeti leletekkel kapcsolatos eljárásokat törvény szabályozza.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén bármely 30 cm-t meghaladó talajbontással járó tevékenységhez, a területnek az addigi használatától eltérő hasznosításához szakhatóságként be kell vonni az engedélyezési eljárásba a Kulturális örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját.
- (3) Régészeti érdekű területek esetében is meg kell kérni a KÖH állásfoglalását.
- (4) Bárhol végzett földmunka közben előkerülő emléket vagy leletet haladéktalanul be kell jelenteni az Önkormányzat jegyzőjének, aki köteles a bejelentésről az illetékes múzeumot értesíteni. A múzeum 24 órán belül nyilatkozik a tevékenység folytatásának feltételeiről.

19. §¹⁷

Helyi építészeti értékvédelem

VI. Fejezet

A környezet és a természet védelme

Általános követelmények

20. §

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (2) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (3) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- (4) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére.
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennymentes vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte: 4/2019. (V. 2.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése a településkép védelméről.
Hatálytalan: 2019. 05. 03.

(6) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásokról” szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

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

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

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

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

Környezetterhelési határértékek

21. §

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

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

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

(4) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(5) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.

(6) 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.

Speciális eljárási szabályok

22. §

- (1) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.
- (2) Beremend a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján – történhet.
- (3) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.
- (4) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (5) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.
- (6) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalma, sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.
- (7) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (8) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.
- (9) Beremend településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
- (10) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.
- (11) Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

23. §

Sajátos jogintézmények

- (1) Beültetési kötelezettséget kell elrendelni a szabályozási tervben lehatárolt területen.
- (2) Az Önkormányzat elővásárlási jogot érvényesíthet a Vt, a Gksz és az Lk-3 övezetekben.

(3) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az ezt rontó állapotú építmények helyrehozatali kötelezettségét írja elő a Kossuth utcai ingatlanok utcafronton álló épületeire és kerítéseire 5 éves határidővel.

(4)¹⁸ Az önkormányzat bevezeti a településképi véleményezési eljárást, és a településképi bejelentési eljárást, melynek működtetésére külön rendeletet alkot.

VII. Fejezet *Záró rendelkezések*

(1) Az e rendelet hatálybalépésekor Beremend Önkormányzata Képviselő Testületének a 6/1999. (III.31.) számú, a helyi építési szabályzatról szóló rendelete hatályát veszti.

(2) Ez a rendelet a kihirdetés napjától számított 30. napon lép hatályba. A hatálybalépés előtt elindított hatósági eljárásokban a 6/1999 (III. 31) sz. önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni, de a jelen rendelet kihirdetése után a kérelmező írásos kérelmére már az e rendelet előírásai szerint kell eljárni a folyamatban lévő ügyekben.

(3)¹⁹ Ez a rendelet a 2006/129/EK/ irányelveknek való megfelelést szolgálja.


Theisz Ferenc
polgármester




Tóth Boglárka
jegyző



¹⁸ Beiktatta: 17/2013. (XI. 26.) önkormányzat rendelet 8. §-a. Hatályos: 2013. 12. 11.

¹⁹ Beiktatta: 6/2009. (III. 25.) rendelet 6. §-a. Hatályos: 2009. 03. 25.

1. melléklet az 5/2008. (III. 2.) önkormányzati rendelethez²⁰

Helyi építészeti értékvédelem

²⁰ Hatályon kívül helyezte: 4/2019. (V. 2.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdése a településkép védelméről.
Hatálytalan: 2019. 05. 03.

2. sz. Melléklet

Az állami főépítész véleménye a véglegesített tervdokumentációról és az OTÉK-nál megengedőbb szabályozásokhoz való hozzájárulása



**Dél-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ**

☒ 7400 Kaposvár, Csokonai u. 3. ☎ 7401 Pf. 281. ☎ 82/502 - 656 Fax: 82/502 - 639
E-mail: foepitesz@ddrkh.hu hajducs@ddrkh.hu Web: www.ddrkh.hu

Beremend Nagyközség Polgármesteri Hivatala

Orsokics István Polgármester Úr
részére

Beremend
Szabadság tér 1.
7827

Ügyiratszám: 10-4/2008
Ügyintéző: Hajdú Csaba
Hivatkozási szám: 756-7/2007
Dátum: 2008. január 23.
Tárgy: Településrendezési
terv záró
véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

A szakhatósági véleményezés után véglegesített tervdokumentációról szakvéleményemet az alábbiakban adom meg:

A tervi megoldásokkal egyetértek, elfogadásra ajánlom a Községi Önkormányzat számára.

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) rögzített határértékektől eltérően szabályozó helyi építési szabályzat (HÉSZ) alábbi rendelkezései alkalmazásához hozzájárulok:

1. A HÉSZ 5.§ (4) bekezdésében: ahol a szabályozási terven nincs építési vonal feltüntetve, ott a meglévő épületek kialakult utcai homlokzati síkja által képzett vonal az építési vonal. Azon lakóépületek esetében, ahol a lakóegységek bejárata közvetlenül az előkertből nyílik, max. 4 m²-es szélfogóbővítmény elhelyezhető az előkertben, a kialakult állapotok kezelhetősége érdekében az OTÉK 35.§ (1) bekezdésében előírtak alkalmazása helyett.
2. A HÉSZ 5.§ (9) bekezdésében: A minimális telekméret és a beépíthetőség tekintetében lakóterületen a kialakult és beépített telkek építési teleknek tekinthetők azok méretétől függetlenül. A rajtuk lévő épület bontása után a lebontott épület

alapterületének nagyságáig rajtuk új épület építése is engedélyezhető. A túl kis telkek egyesítése esetén, ugyanezen szabály szerint kell eljárni, amíg a telekösszevonás után kialakult új telek nem éri el a HÉSZ szerinti minimális teleknagyságot. A kialakult állapotok kezelhetősége érdekében a maximális beépíthetőségre és a minimális zöldfelületre vonatkozóan az OTÉK 25.§-ban megadott határértékek alkalmazása helyett kedvezőbb határértékek alkalmazhatók a fentebb leírtak szerint.

3. A HÉSZ 8.§ (1)/d pontjában foglaltakhoz az Lk4 jelű építési övezetben a maximális beépíthetőségre (75%), a minimális zöldfelületre (10%) vonatkozó határértékekhez kialakult állapot kezelhetősége érdekében az OTÉK 25.§-ban megadott határérték alkalmazása helyett.
4. A HÉSZ 8.§ (3) a/2 pontjában foglaltakhoz az Lf1 jelű építési övezetben a 14 m-nél keskenyebb telken a kialakult oldalkert és telepítési távolság tartható a kialakult állapothoz való igazodás érdekében az OTÉK 35.§ (3) b.) pontjának, illetve a 36.§ (2) bekezdésének alkalmazása helyett.
5. A HÉSZ 8.§ (3) a/4 pontjában foglaltakhoz az Lf1 jelű építési övezetben oldalhatárra merőlegesen beforduló hagyományos keresztcsűrök fenntarthatósága érdekében az OTÉK 35.§ (3) b.) pontjának, illetve a 36.§ (2) bekezdésének alkalmazása helyett.
6. A HÉSZ 8.§ (3) a/5 pontjában foglaltakhoz az Lf1 jelű építési övezetben lakóépülettel szemben, az oldalkertben álló hagyományos gazdasági épületek fenntarthatósága érdekében az OTÉK 35.§ (1) bekezdésében előírtak alkalmazása helyett.
7. A HÉSZ 10.§ (2) pontjában foglaltakhoz a Gazdasági területen az előkertben portaépület kivételes elhelyezése érdekében az OTÉK 35.§ (1) bekezdésének alkalmazása helyett.
8. A HÉSZ 11.§ (1)/b pontjában foglaltakhoz a Ksp sportterületen az előkertben portaépület elhelyezése érdekében az OTÉK 35.§ (1) bekezdésének alkalmazása helyett.
9. A HÉSZ 11.§ (5)/a pontjában a különleges terület márgabánya területén a minimális zöldfelületre (10%) vonatkozó határértékekhez a terület racionális használata miatt az OTÉK 25.§-ban megadott határérték alkalmazása helyett.
10. A HÉSZ 11.§ (5)/b pontjában a különleges terület márgabánya területén foglaltakhoz az előkertben portaépület elhelyezése érdekében az OTÉK 35.§ (1) bekezdésének alkalmazása helyett.

Hozzájárulásomat az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján adom meg.

Felhívom figyelmüket, hogy az Étv. 9. § (8) bekezdése értelmében a településszerkezeti tervet és leírást a jóváhagyó határozattal, valamint a HÉSZ-t és a szabályozási tervet a rendeletszámmal együtt irodánk számára is meg kell küldeni.

Tisztelettel:

Virányi István

Kapják:

- Címzett
- T. Z. Tervező Bt. (7623 Pécs, Rákóczi út 24-26.)
- Baranya Megyei Önkormányzat Területrendezési, -fejlesztési és Vállalkozási Iroda (7621 Pécs, Széchenyi tér 9.)
- DDRKH Baranya Megyei Kirendeltsége, Hatósági Osztály (7623 Pécs, József Attila utca 10.)
- Irattár



1. számú függelék
Beremend nagyközség helyi építési szabályzatához

A műemléki környezetbe tartozó ingatlanok jegyzéke

Az MK – műemléki környezetek lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza, melyeken az alábbi ingatlanok fekszenek.

Görög keleti szerb templom M II 9652 (Kossuth u. hrsz. 728.) MK - műemléki környezete:

- Kossuth u. 57. hrsz. 727.
- Kossuth u. 59. hrsz. 729.
- Kossuth u. 60. hrsz. 319.
- Kossuth u. 62. hrsz. 318.
- Kossuth u. 64. hrsz. 317.
- Kossuth u. 66. hrsz. 316.
- Kossuth u. csatlakozó közterületi szakasza hrsz. 366, 749, 750/2.

Református templom M III 10036 (Kossuth u. hrsz. 73/2.) MK – műemléki környezete:

- Kossuth u. 100. hrsz. 75.
- Kossuth u. 104. hrsz. 73/1.
- Kossuth u. 101. hrsz. 774.
- Kossuth u. 103. hrsz. 775.
- Kossuth u. 105. hrsz. 776.
- Kossuth u. csatlakozó közterületi szakasza hrsz. 42, 749, 750/2.

R.k. templom M III 387 (Szabadság tér hrsz. 369.) MK – műemléki környezete:

- Szabadság tér 1-3. hrsz. 690.
- Szabadság tér 4. hrsz. 689/3,4,5.
- Szabadság tér 5. hrsz. 688.
- Szabadság tér 6. hrsz. 468/1,2,3,4,5.
- Szabadság tér 7. hrsz. 467/6.
- Szabadság tér 8. hrsz. 465/5.
- Szabadság tér 9. hrsz. 465/4.
- Szabadság tér hrsz. 370.
- Szabadság tér 10. hrsz. 371.
- Szabadság tér 11. hrsz. 365/1.
- Szabadság tér 12. hrsz. 365.
- Szabadság tér csatlakozó közterületei hrsz. 366, 367, 368, 683, 685.
- Ady Endre u. csatlakozó közterületi szakasza hrsz. 466/1.
- Hegyalja u. csatlakozó közterületi szakasza hrsz. 185.
- Bányaudvar hrsz. 0146/1. belterületbe vonandó, közparkká alakítandó része

2. számú függelék
Beremend nagyközség helyi építési szabályzatához

A KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOKHOZ

Általános követelmények

HÉSZ 20.§ (1) bekezdés

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.

HÉSZ 20.§ (2) bekezdés

Az előírásokat a 1994. évi LV. törvény 70.§-a határozza meg.

HÉSZ 20.§ (3) bekezdés

A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.

HÉSZ 20.§ (4) bekezdés

A felszín alatti vizek védelméről szóló, a 367/2004. (XII.26.) Korm. rendelettel 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.

HÉSZ 20.§ (5) bekezdés

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

HÉSZ 20.§ (6) bekezdés

A vízügyi követelményeket a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.

HÉSZ 20.§ (7) bekezdés

A követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Kormányrendelet tartalmazza.

HÉSZ 20.§ (8) bekezdés

Az előírásokat jelenleg a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a tartalmazza.

HÉSZ 20.§ (9) bekezdés

A levegővédelmi övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.

HÉSZ 20.§ (10) bekezdés

A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.

Környezetterhelési határértékek

HÉSZ 21.§ (1) bekezdés

Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a szintén többször 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, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb,

de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.

HÉSZ 21.§ (2) bekezdés

Az élővízbe és a közcsontra-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.

HÉSZ 21.§ (3) bekezdés

Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesíthetésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.

HÉSZ 21.§ (4)-(5) bekezdés

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 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.

HÉSZ 21.§ (6) bekezdés

Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő érvényesítendő zajhatárértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

Speciális eljárási szabályok

HÉSZ 22.§ (1) bekezdés

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.

HÉSZ 22.§ (2) bekezdés

A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a 367/2004. (XII.26.) Korm. rendelettel 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.

HÉSZ 22.§ (3) bekezdés

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.

HÉSZ 22.§ (4) bekezdés

Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény és a 29/1997. (IV.30.) FM rendelet előírásai vonatkoznak.

HÉSZ 22.§ (5) bekezdés

A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

HÉSZ 22.§ (6) bekezdés

Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése a jegyző az üzletek működéséről és a

belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a alapján korlátozó intézkedéseket érvényesíthet.

HÉSZ 22.§ (7) bekezdés

Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 70.§-a előírásainak megfelelően kell eljárni.

HÉSZ 22.§ (8) bekezdés

A 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésével szembeni védelemről szóló 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint létesíthető és üzemeltethető állattartó létesítmény.

HÉSZ 22.§ (9) bekezdés

Hidegség településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.

HÉSZ 22.§ (10) bekezdés

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.

HÉSZ 22.§ (11) bekezdés

Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.

3. számú függelék Beremend nagyközség helyi építési szabályzatához az 5/2008. (III. 2.)
önkormányzati rendelethez²¹

**Beremend Nagyközség helyi építési szabályzata 1. számú módosításához, a beültetési
kötelezettséggel érintett ingatlanokról**

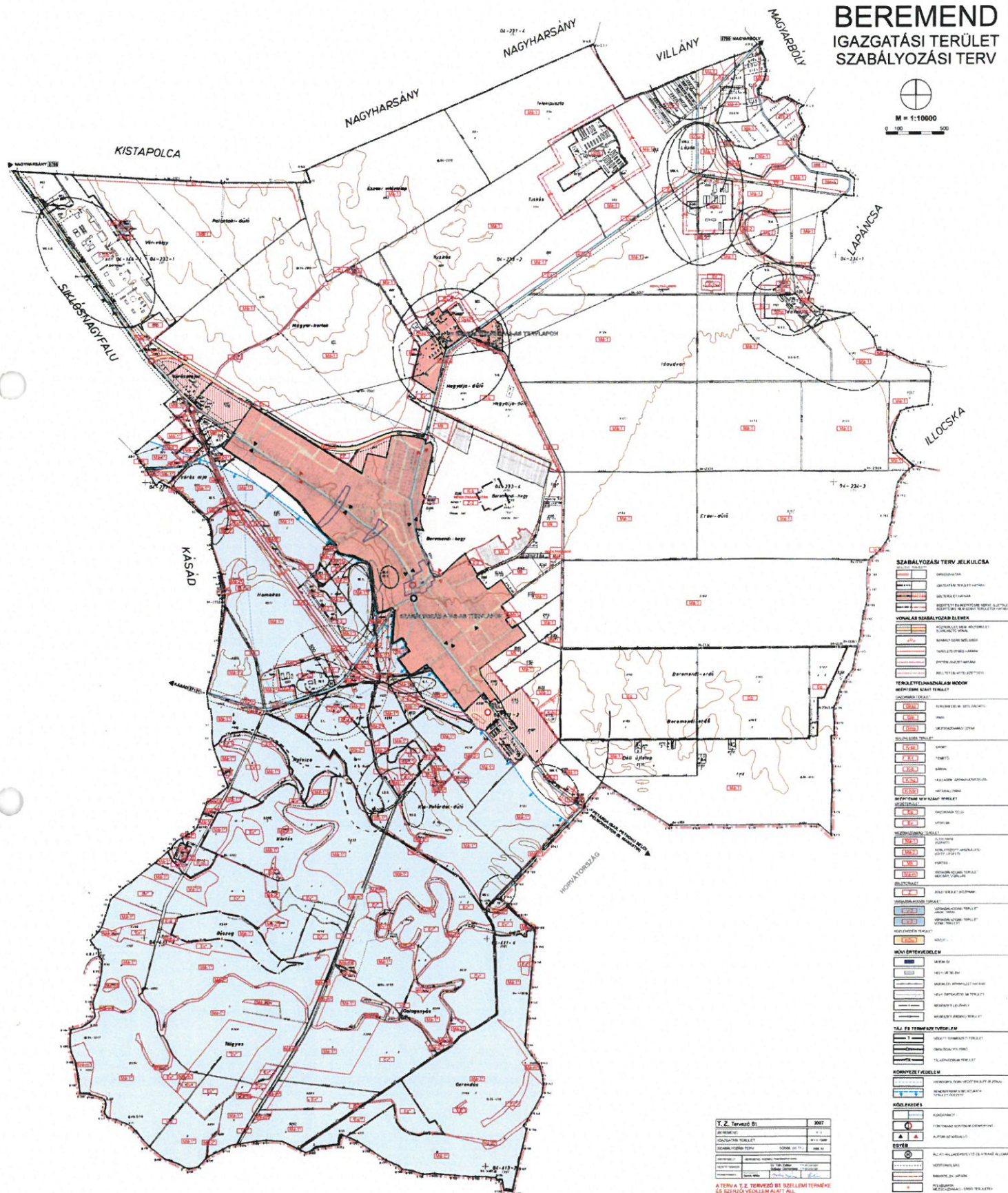
Idamajor: Hrsz: 0127, 0128/1.

Csípőtelek és bővítése: Hrsz. 0116, 0117, 0121

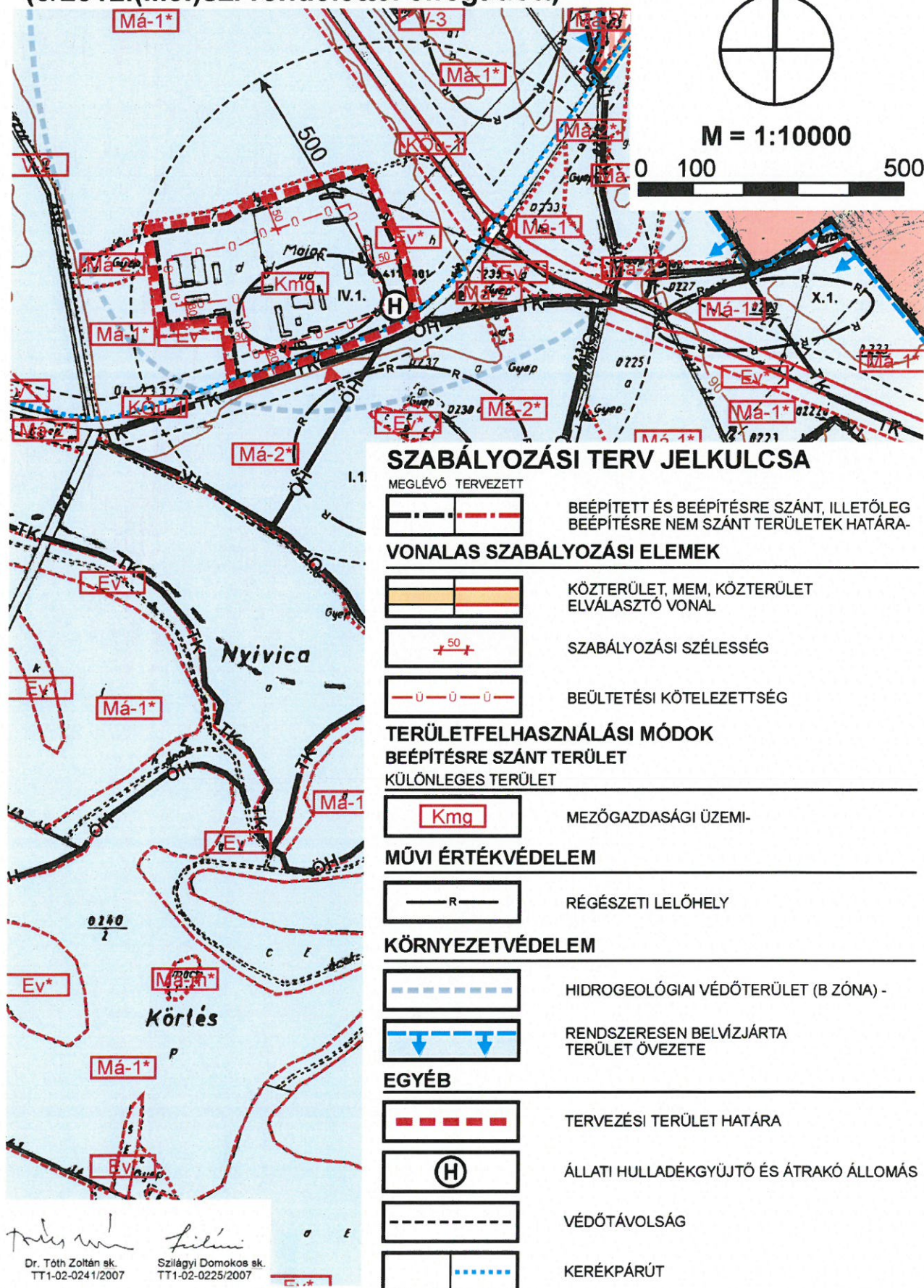
Újmajor bővítése: Hrsz. 080, 082, 084, 095/21

Volt TSZ-major területén: Hrsz. 0272

²¹ A 3/2012. (II. 8.) önkormányzati rendelet függeléke.



BEREMEND IGAZGATÁSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV (MÓDOSÍTÁS) - KIVONAT2 (3/2012.(II.8.)sz. rendelettel elfogadott)



M = 1:10000

0 100 50

