

**Baranyajenő Község Önkormányzat Képviselő testületének 10/2015 (VII.20.)
önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 2/2004. (II. 2.) Ör. sz. rendelet módosításáról**

Baranyajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben kapott felhatalmazással élve, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján, a Baranyajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2004.(II.02.) Ök. számú rendelete módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

Baranyajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 2/2004.(II.02.) Ök. számú rendeletének 1. sz. mellékletében szereplő alábbi ingatlant a helyi védetség alól kiveszi:

Baranyajenő, Kossuth L. u. 7.

243. hrsz

2.§

(1) E rendelet az elfogadása utáni napon lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Baranyajenő, 2015. július 20.

Balogh Csaba
polgármester



Ranyhóczkiné Ács Andrea
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Baranyajenő, 2015. július 20.



Ranyhóczkiné Ács Andrea
jegyző

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYRENDELET

5/2005.(IV.15.) Ök. sz. rendelet

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Baranyajenő község 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 alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A rendelet hatálya

1. §

1. A rendelet területi hatálya község teljes közigazgatási területére terjed ki.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, felhasználni, építési tevékenységet végezni, valamint arra hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervlapok együttes alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
3. A helyi védelem alá vont építmények, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek listáját az 1. sz. melléklet tartalmazza. A helyileg védett építmények listája önkormányzati rendelettel kiegészíthető, változtatható. A tervezett változtatással kapcsolatosan a megyei főépítész előzetes szakvéleményét ki kell kérni.
4. A rendelet az alábbi, az A. D & U. Településtervezési, Építészeti és Belsőépítészeti Tervező Kft által készített mellékletekkel együtt érvényes:
 - 1. sz. melléklet: helyi védelemben részesülő építmények, valamint a régészeti érdekű területek listája
 - 2. sz. melléklet: külterületi szabályozási tervlap SZ-1 M 1:10000
 - 3. sz. melléklet: belterületi szabályozási tervlap SZ-2 M 1:2000

A szabályozás elemei

2. §

1. A szabályozás elemei a település alakításában játszott szerepnek megfelelően I. vagy II. rendűek.

- h) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

2. Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. (A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.4) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékekről a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet rendelkezik.)
- b) Élővízbe, illetve közcsontra-hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani (jelenleg a 3/1984. (II.7.) OVH, illetve a 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés VI. területi kategória szerint).

G é p j á r m ű v e k e l h e l y e z é s e

18. §

Az új – közterületi - jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42. § (7) bekezdése szerint fásítani kell.

T ű z v é d e l e m

19. §

1. Az „A”-„C” tűzveszélyességi osztályba tartozó és az „A”-„B” tűzveszélyességi osztályba tartozó helyiségeket tartalmazó épületek, az 500m² alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti „D”-„E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, valamint minden – külön jogszabály szerinti – közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó- és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembe vétele nélkül) és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi hatóság határozza meg.
2. A mértékadó tűzszakasz területét a 2/2002. (I.23.) BM rendelet 5.sz. melléklet I/5. fejezete alapján kell meghatározni, majd ezt figyelembe véve a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 46.§ (5)-(6) bekezdése alapján kell biztosítani a szükséges oltóvíz-intenzitást.
3. Az eggyel alacsonyabb tűzállósági fokozathoz tartozó tűzállósági határértékű épületszerkezetekből, anyagokból létesítendő építmények esetében be kell szerezni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság engedélyét.

3. Amennyiben a község igazgatási területén bárhol – a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti emlékek vagy régészeti objektumok kerülnek elő, a munkálatokat fel kell függeszteni és értesíteni kell a Baranya megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

K ö r n y e z e t v é d e l e m

17. §

1. Általános követelmények

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

9. Bontás előtt az épület és a telek felmérési dokumentációját (fotó dokumentációval) el kell készíteni, és azt meg kell őrizni.
10. Amennyiben a bontásra kerülő épület valamely értékes építészeti, szerkezeti, díszítő eleme vagy kapcsolódó tárgy megmenthető, arról a bontási engedélyben intézkedni, és elhelyezéséről gondoskodni kell.
11. Tárgyi részérték védelme esetén azt az építés során eredeti szerepének megfelelően újból alkalmazni kell.
12. Az épülettömeg védelme esetén az esetlegesen építendő új épület csak az eredetivel azonos, vagy ahhoz hasonló tetőirányú, párkány- és gerincmagasságú és tetőhajlásszögű lehet.
13. A helyileg védett épületek rontott homlokzata esetén az építési engedélyezés során a tervezett építési tevékenység jellege, nagyságrendje függvényében az alábbiakat szorgalmazni kell:
 - megfelelő felületképzést és színezést,
 - a tagozatok, az eredeti arányú nyílászárók, részben vagy egészben történő visszaállítását,
 - a homlokzatok, a tetők rosszul átépített részeinek visszaállítását, - a homlokzatok, a tetők rosszul átépített részeinek visszaállítását,
 - a főtömeghez szervesen kapcsolódó toldalékok elbontását vagy építészeti egységet eredményező átépítését,
 - a kerítések, kapuk visszaállítását, illetve utcaképhez illeszkedő átépítését,
 - az épület és a hozzátartozó építmények mai elveknek megfelelő és környezethez illeszkedő építészeti egységeinek megteremtését.
14. A helyi védettség alatt álló épület rendeltetésszerű használata meghatározó jelentőségű. Amennyiben az eredeti hasznosítás nem biztosítható, az esetleges alternatív lehetőségek között a közcélú funkciókat előnyben kell részesíteni.
15. A helyi védelem alá vont épületek tulajdonosait, valamint a Földhivatalt egyedi határozattal kell értesíteni a védelem tényéről, és annak az építési előírások szerinti tartalmáról.

R é g é s z e t

16. §

1. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigitől eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.
2. Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén javasolt kikérni a KÖH véleményét.

d.) Pince, kerítés, támfal:

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

Építészeti értékek védelme

15. §

1. A településen található, műemléki védettséget élvező épület (római katolikus templom, Várhegy, hrsz.262., törzsszám:329), valamint helyi védelem alá vont épületek, épületegyüttesek és építmények, továbbá régészeti védelem alatt álló területek felsorolását e rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.
2. Műemléki ingatlanon (az épületen és telkén) bármilyen építési engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatáskörébe tartozik.
3. Műemléki környezetben elhelyezkedő ingatlanok építési ügyeiben az illetékes építésügyi hatóság szakhatóságként köteles bevonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.
4. Műemlékek és a műemléki környezet épületeinek építési ügyeiben a vonatkozó jogszabályok (jelenleg a 2001. évi LXIV. Tv.) előírásai betartandók.
5. A helyi védettség alatt álló létesítmények tekintetében az építésügyi eljárásokban az általános előírásokon túlmenően az e rendelet előírásában foglalt építésügyi kötelezettségek is betartandók.
7. Az épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva, illetve helyreállítva a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve illetve helyreállítva a homlokzati tagozatokat.
8. a./ A védelem nem akadályozza az épület:
 - belső átalakítását, korszerűsítését, amennyiben az eredeti belső szerkezetet elvárható módon tiszteletben tartja,
 - bővítését, amennyiben az eredeti épület tömegformája, utcaképi szerepe nem változik, illetve szerkezetével, anyaghasználatával összhangban marad.
- b./ A védett épület csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén bontható el. A bontással kapcsolatosan ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét.

c.) Gyümölcsös, szőlő és szántó művelési ágú földrészleteken a beépítettség legfeljebb 3 % lehet. A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles.

5. A korlátozott használatra szánt általános mezőgazdasági területeken (Mák) a gazdálkodás jellegének alkalmazkodnia kell az élővizek által támasztott ökológiai feltételekhez.
6. Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpontok csak az Má jelű általános mezőgazdasági területen helyezhetők el. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át.
7. A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület.

a.) A területen állattartásra szolgáló építmény nem építhető.

b.) Telekalakítás, beépítés szabályai:

- A területen csak 900 m²-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 15 m.
- A földrészleteken egy, a 3 % beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el, oldalhatáron álló építési helyen a környező épületekhez való alkalmazkodás érdekében oldalhatáron és szabadon állóan egyaránt.
Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető: árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el.
- A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát nem zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ben előírt tűztávolságot kell megtartani.
- Az előkert mélysége minimálisan 5 m.
- A telken garázs nem létesíthető.

c.) A gazdasági épület előírásai:

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

2. A védett erdőterületekbe a védett természeti területek és ökológiai folyosók övezetébe eső, az SZ-0 külterületi szabályozási tervlapon jelzett erdőterületek tartoznak.

Vízgazdálkodási terület (V)

13. §

1. E terület-felhasználási egységben (területen) az OTÉK 30. § (2) bekezdése és a parti sávok, vízjárta területek, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló jogszabályok (jelenleg a 46/1999.(III.18.) kormányrendelet) szerinti építmények helyezhetők el.
2. Az álló- és folyóvizek partjától (telekhatárától) számított 6 m szélességben karbantartás céljára kezelési terület biztosítandó.
3. A közcélú vízi létesítmények fenntartását, az ezzel kapcsolatos feladatokat az erre vonatkozó jogszabályok (jelenleg a 120/1999.(VIII.6.) Kormányrendelet) figyelembe vételével kell ellátni.
4. Vízi munka elvégzéséhez illetve vízi létesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemelési engedély) vízjogi engedély szükséges az 1995. évi LVII. Tv. 28.§ (1) alapján.

Mezőgazdasági terület (M)

14. §

1. E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálja
2. Mezőgazdasági területen történő beruházáshoz a hatályos jogszabályok (jelenleg az 1994. évi LV. Tv. 70.§.) alapján meg kell kérni a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását.
3. A mezőgazdasági terület a következő területekre tagolódik:

általános mezőgazdasági terület	Má
kertes mezőgazdasági terület	Mk
4. Az általános mezőgazdasági terület (Má):
 - a.) Ebbe az övezetbe sorolandók a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágak területei.
 - b.) Az övezet területén erdő is létesíthető.

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépített-sége	legkisebb zöldfelület	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Kt	K	K	K	2	40	4,5
Ks	SZ	K	K	2	90	4,5

3. A temető területén betartandó építménymagasság harangláb, harangtorony építése esetén legfeljebb 10,0 méter is lehet.
4. A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el, kegyeletet sértő tevékenység nem folytatható.

B e é p í t é s r e n e m s z á n t t e r ü l e t e k

Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület (Kö)

11. §

1. E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
2. Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét és védőtávolságait a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.
3. A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
4. Hírközlési létesítmények közterületen, az ágazati szabványok, szakhatósági előírások betartásával helyezhetők el. 10m-nél magasabb átjátszó- ill. adótoronyok nem helyezhetők el belterületen, kertterületen, védett területen, természeti területen, továbbá ökológiai folyosóban.

Erdőterület (E)

12. §

1. E terület-felhasználási egységbe (területbe) az erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak. A területen található erdők az alábbiak szerint besoroltak:

- gazdasági célú erdőterület
- védett erdőterület

Eg
Ev

Településközpont vegyes terület (Vt)

8. §

1. A területen az OTÉK 16. §-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
2. E területfelhasználási egységbe (területbe) a községközpont területe tartozik.
3. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépített-sége	legkisebb zöldfelület	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	%	m
Vt	SZ	300	K	30	40	6,5

Gazdasági terület (G)

9. §

1. A község területén található gazdasági terület az alábbi besorolású:
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
2. A területen a telkek 10m-es előkert elhagyásával építhetők be, az előkertekben beültetési kötelezettséget kell előírni.
3. A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület az OTÉK 19. §. szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépített-sége	legkisebb zöldfelület	legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	%	m
Gksz	SZ	700	25	40	30	6,5

Különleges területek (K)

10. §

1. A különleges területbe az OTÉK 24. § szerinti területek tartoznak.
2. A községben található két különleges terület található a temető és a sportpálya, melyek telekalakítási és beépítési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Lakóterületek (L)

6. §

A lakóterületen a következő terület található:

falusias lakóterület

Lf

Falusias lakóterület (Lf)

7. §

1. A területen az OTÉK 14. § 1. és 2. bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el, nem helyezhető el azonban üzemanyagtöltő állomás.
2. A területen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre vonatkozó további szabályok:
 - a.) Gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek területének, illetve a belterületi szabályozási terven jelölt beépíthető telekrésznek 15 %-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem haladhatja meg az adott övezetre vonatkozó határértéket.
 - b.) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
3. A terület építési övezeteit, valamint az azokat betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat és szöveges kiegészítése tartalmazza:

az építési telek						az épület
övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelület	legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Lf1	K	900	K, min. 16m	30	40	4,5

4. A legnagyobb megengedett beépítettség, illetve legkisebb zöldfelület értékét a telek hátsó építési vonallal határolt beépíthető részéhez kell viszonyítani.
5. Az épületek a meglévő beépítéshez igazodó előkert elhagyásával, 35-45^o-os tetőhajlással, piros színű kerámia- vagy betoncserép-fedéssel létesíthetők. Az épületek tömegformálásának, homlokzatalakításának, nyílásrendjének illeszkednie kell a kialakult beépítés jellemzőihez.
6. A meglévő falusias lakóterületeken az oldalkertben álló, az OTÉK előírásainak nem megfelelő elhelyezésű építmények és keresztcsűrök – így az oldalhatáron álló lakóépülettel szemben álló utcafronti gazdasági épületek is - megtarthatók és felújíthatók, bontásuk esetén újraépíthetők tűzvédelmi szakvélemény alapján.

2. A terület-felhasználási egységek területe – amennyiben azoknak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.

Beépítésre szánt területek

5. §

1. Amennyiben olyan területek beépítésére kerül sor, melyeken a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, a területek beépítése előtt a azok vízelvezetésére a hatályos jogszabályok (jelenleg a 18/1996.(VI.13.) KHVM rendelet) előírásai szerinti vízjogi engedélyt kell beszerezni.
2. A beépítésre szánt területeken az építés előfeltétele a legalább részleges közművesítettség biztosítása.
3. Foghíjszerűen beépülő üres telkek beépítésekor az építési vonal a kialakult állapothoz igazodjon. Bontás révén megüresedett telkeken az újonnan létesítendő épületet a korábbi épület utcai homlokzatának vonalára kell telepíteni.
4. A 15°-nál meredekebb dőlésű vagy 2 méternél magasabb nyitott kőzetfal (nyitott kőzetfal-partfallal, bevágással, mélyutakkal, tereplépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.
5. Terepszint alatti építmények (pincék) közterületek, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. A pincékkel érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia és a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.
6. Mélyfekvésű, magas talajvízállású vízfolyások (Szágyi-patak) menti területeken építmények létrehozása előtt a talajvíz várható szintjét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett kőzettér állapotát, az építési feltételeit.
7. Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárásban az alábbi esetekben kell bevonni a Geológiai Szolgálatot:
8. négy beépített szintnél magasabb vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott vagy vázas tartó szerkezetű épületeknél,
 - meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
 - 5 méternél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
 - a felsorolt túlmenően azon fontos esetekben, amikor a lakosság, a tervezők vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

2. Az elsőrendű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabbak, ezért ezeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni. Ezek közé a szabályozás alá vont terület határa, a közterület-szabályozási vonal, a terület-felhasználási határ és az övezethatár tartozik.
3. Másodrendű szabályozási elemek hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők.
4. Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható a telekhatár, az építési vonal, a védősávok- és területek az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával.
5. Önkormányzati rendelettel meghatározható, vagy módosítható a helyi védelem alatt álló terület, épület és egyedi tájértékű objektum, valamint az 1997. évi LXXVIII. Törvény 17. §-ában szereplő sajátos jogintézmények.

A belterületi határ megállapítása

3. §

A község belterületét növelni – a tényleges felhasználás szándékának testületi határozattal történő megerősítését követően – a belterületi szabályozási terven jelölt területekkel lehet. A belterületbe vonás célja a településközpont déli irányú növelése településközponti vegyes területek és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek biztosítása érdekében. A belterületbe vonás ütemezetten is történhet.

A terület-felhasználás rendszere

4. §

1. Az 1. § 1. bekezdésben lehatárolt területen az alábbi megnevezésű és jelű terület-felhasználási egységek találhatók:

beépítésre szánt területek:

lakóterületek	L
településközponti vegyes területek	Vt
gazdasági területek	G
különleges területek	K

beépítésre nem szánt területek:

közeledési terület	Kö
zöldterület	Z
erdőterület	E
mezőgazdasági terület	M
vízgazdálkodási terület	V

1. tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, valamint minden – külön jogszabály szerinti – közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó- és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembe vétele nélkül) és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi hatóság határozza meg.
2. A mértékadó tűzszakasz területét a 2/2002. (I.23.) BM rendelet 5.sz. melléklet I/5. fejezete alapján kell meghatározni, majd ezt figyelembe véve a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 46.§ (5)-(6) bekezdése alapján kell biztosítani a szükséges oltóvíz-intenzitást.
3. Az eggyel alacsonyabb tűzállósági fokozathoz tartozó tűzállósági határértékű épületszerkezetekből, anyagokból létesítendő építmények esetében be kell szerezni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság engedélyét.
4. A település tűzivíz-ellátását, valamint a tűzoltás feltételeit (tűzoltási út, terület) a 35/1996.(XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani illetve biztosítani.
5. A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról más jogszabály illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményhez olyan utat illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
6. Baranyajenő község esetében az Önkormányzat Képviselő-testülete egyáltalán nem kíván helyi védelmet elrendelni.

Z á r ó r e n d e l k e z é s e k

20. §

E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervlapok kihirdetésüktől számított 30. napon lépnek hatályba. Rendelkezéseit az ezt követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Baranyajenő, 2005. április 15.



Bakórecz József sk.
polgármester



Dr. Moritz Katalin sk.
jegyző

Jelen rendelet kihirdetve:
Baranyajenő, 2005. április 15.



Dr. Moritz Katalin sk.
jegyző

1. sz. melléklet

Országos védelem alá vont építmények, épületek

	Utca	H.sz.	Hrsz.	Védendő érték	Védettség törzs-száma
1	Várhegy		262	Római katolikus templom	329

1. sz. melléklet (folytatás)

Régészeti értékek

	Helynév	Hrsz.	Védettség	Régészeti örökség
Nyilvántartott régészeti lelőhelyek				
1	Baranyajenő	-	-	Bronz ékszerek, Constantinus és Constantius pénzei (IV. század)
2	Baranyajenő	-	-	Római téglasír, Hadriannus kori érem
Régészeti érdekű területek				
3	Jéni, Gyénő, Genew,	016/3-7, 019/1-2, 020, 021, 023/1-2	-	Középkori faluhely
4	Szénégető, Csanádfa, Csinátfá	085/7, 093, 095, 097, 100/4-9, 101	-	Középkori falu helye
5	Bozótfa, Bozafa (Balogrét)	053/1, 055/2, 056/2-53, 063/3-30, 068, 070, 073, 074	-	Középkori falu helye (?)
6	Asóré, t, Monosrét, Monyos, Szűcs-föld	015, 016/74-91, 026/1-3, 040	-	Középkori falu helye (?) Valószínűleg összefügg a 7. sz. lelőhellyel
7	Császárszállás, Mühlstüek	-	-	Középkori, vagy későbbi ház és malom helye. Valószínűleg összefügg a 6. sz. lelőhellyel
8	Káposztáskert, Krautgarten	126/3, 128/1-3, 132, 133/7-8	-	Valószínűleg újkori épületmaradványok
9	Várhegyi horó, Kis Várhegy	244, 261, 268,	-	Templom és feltételezhető régi temetője
10	Várhegy, Kis Várhegy, Váralja	0111	-	Templom, a szájhagyomány szerint törökkori