

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelete

Pécs Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, érintett önkormányzatok és 68. § (2) bekezdés d) pontjában biztosított záró szakmai véleményezési jogkörében eljáró Állami Főépítész véleményének kikérésével, valamint Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetésről szóló 13/2017. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Dél-dunántúli Építész Kamara, Magyar Urbanisztikai Társaság Tolna-Baranya Megyei Csoportja, Értelmi Fogycsökkenéssel Élők és Segítőik Országos Szövetsége Baranya Megyei Egyesülete, Vakok és Gyengénlátók Baranya Megyei Egyesülete, Siketek és Nagyothallók Országos Szövetsége Baranya Megyei Szervezet, Mozgáskorlátozottak Baranya Megyei Egyesülete, LAKTÁSZ Baranya Megyei Szövetsége, Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Iparkamara, Pécsi Tudományegyetem, Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt., Pécsi Vagyonhasznosító Zrt., BIOKOM Nonprofit Kft., Tettye Forrásház Zrt. és Pécsi Távfűtő Kft., továbbá Pécs Megyei Jogú Város lakossága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:¹

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet területi hatálya Pécs Megyei Jogú Város közigazgatási területére (a továbbiakban: Város) terjed ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni), valamint rendeltetést megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni az országos előírások és a jelen rendelet előírásainak, és szabályozási tervlapok együttes alkalmazásával szabad.

(3) E rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos I.-II. fejezete, továbbá 1. és 2. melléklete alapján készült.

¹ Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2023. II. 25-től.

2. Értelmező rendelkezések

2. §¹ A rendelet alkalmazásában:

1. Adottságoktól függő beépítési mód: azokban az építési övezetekben alkalmazott előírás, ahol az övezet telkei jellemzően beépültek, azonban a beépítési mód nem állapítható meg az egész övezetre, tömbre, területre egységesen és egyértelműen, és további övezetre bontás sem lehetséges, vagy indokolt. Ez esetben az adott telek beépítési módját elsősorban az illeszkedés szabályai szerint kell megállapítani.

2. Adottságoktól függő telekméret: azokban a jellemzően nagy területi kiterjedésű, vagy telektömbös övezetekben, melyekben a kialakítható telekméret adottságtól függőként definiált, a kialakítható minimális telekméret, szélesség és mélység, a meglévő vagy tervezett beépítés figyelembevételével, az egyéb övezeti előírásoknak (elő, oldal, hátsókert, beépítettség, zöldfelület, parkolás) megfelelő telek kialakítható. A telekmérethez kapcsolódó szélességi és mélységi méretet a 3. melléklet rögzíti.

3. Állatkert, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely állatokat bemutató intézmény, mely zöldfelületben gazdag parkszerűen kialakított, közforgalom számára korlátozottan látogatható terület.

4. Arborétum, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely különböző növényfajtákat tartalmazó oktatás, bemutatás és fajták megőrzése céljából kialakított zárt, korlátozottan látogatható terület.

5. Autóbusz (Decentrum), mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely autóbusz végmegálló, és hozzá tartozó épületek és közlekedési területek számára kialakított terület.

6. Egészségügy, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely emberi egészség gyógyítását és megőrzését célzó terület, melybe beletartozik a kutatás, egészségügyi eszközök előállítását, alkalmazását, forgalmazását és szolgáltatások nyújtását célzó épületek területei.

7. Egyház, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, ahol egyházi, hitéleti, és az ahhoz kapcsolódó szociális, egészségügyi, oktatási létesítmények helyezhetők el.

8. Épülettömeg: a meglévő épület falazatának külső síkja, és a legfelső szint meglévő fedésének külső síkja által meghatározott határvonalak és az ezekkel határolt térfogat.

9. Építmény szintterülete: nettó: valamennyi építményszint összes nettó alapterülete, bruttó: összes építményszint bruttó alapterülete. Az előíráshoz kapcsolódó magyarázó ábrákat a 17. melléklet tartalmazza.

10. Gyermeekvasút, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely közforgalom számára korlátozottan látogatható, a környező természeti értékeket bemutató vasúti közlekedés- és kiszolgáló épületei számára kialakított terület.

11. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület: a természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória. Határát a Szabályozási Terv tájékoztató jelleggel ábrázolja.

12. Háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, vagy területsáv, ahol 100 m² területenként legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje telepített, a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel borított.

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

13. Hitélet, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely vallási tevékenységek gyakorlására fenntartott terület.

14. Hírközlési műtárgyak által elfoglalt telek: az a telek, melyen hírközlést kiszolgáló műtárgy, azon kívül legfeljebb más közművezeték, műtárgy, berendezés található.

15. Hulladékudvar, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a hulladékgyűjtés, a hulladékkezelés, elszállítás számára kialakított terület, ahová a lakosság a feleslegessé vált háztartási eszközeit, tárgyait, növényzetét szelektív módon elhelyezheti, és ahonnan rendszeres időközönként elszállítják azokat.

16. Ideiglenes kerítés: olyan meglévő közterületi telekhatáron, magánút határon álló, vagy létesülő kerítés, mely közterülethatár távlatban, a Szabályozási Tervben foglaltak szerint megszűnik, módosul. A közterületszabályozás végrehajtása esetén e kerítés bontásának költségeit az ingatlan tulajdonosa köteles viselni, függetlenül attól, hogy a kerítést ki létesítette. Kialakításában közterület felől mérve legfeljebb 1,8 m magas lehet, kialakítása drótfonat, vagy sövény lehet.

17. Idegenforgalom: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely a helyi értékek és nevezetességek bemutatását, turizmust kiszolgáló szolgáltatások, szálláshely, vendéglátás kiszolgálását célzó terület.

18. Igazgatás, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, melyben a közcélú igazgatási, intézményi létesítmények helyezhetők el.

19. Illeszkedés: a település, településrész (utca, tér) építészeti karakterét megőrző, a szűkebb és tágabb környezeti elemek, környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, a környezethez igazodó alkalmazkodó tervezői metódus.

Szűkebb környezeten általában a tervezett épület, építmény 5 telkes környezetét, tágabb környezeten az építési területet jellemzően környező közterületeit (többek között: az egész utcát, a környező utcákat, teljes teret, a környező tereket) értjük. A környezeti igazodásnál csak olyan elemek vehetők figyelembe, melyek értéket képviselnek. Figyelmen kívül kell hagyni a tervezési terület környezetében korábban épült nem illeszkedő, átépítésre váró, a környezet karakterét romboló építményeket. Az illeszkedés vizsgálatának ki kell terjedni a beépítési mód, az építési hely, építési vonal, beépítettség mértékének meghatározására is, és a tervező részéről meg kell fogalmazni az igazodás építészeti jövőképét.

20. Innováció, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: olyan, egyes építési övezetekben meghatározott, a környezetére jelentős zavaró hatást nem gyakorló használati mód, amelyekben új, vagy jelentősen javított termék, eljárás vagy új termék, módszer kutatását, kialakítását, bevezetését szolgáló tevékenységek számára kialakított épületek, épületrészek helyezhetők el.

21. Iroda: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely ügyintézés kiszolgálására, szellemi munka végzésére kialakított terület.

22. Játzóhely: gyermekek kikapcsolódására szánt terület, helyhez rögzített, vagy épített játékokkal.

23. Kegypark: Kegyeleti park, a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, ahol kegyeleti rendeltetésű építmények (ravatalozó, üzemi épületek, sírok, családi sírkamrák, sírboltok, temetőhöz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató épületek) helyezhetők el.

24. Kereskedelem: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely a helyi lakosságot kiszolgáló, fogyasztási cikkeket forgalmazó üzleti tevékenység lebonyolítására kialakított terület.

25. Kialakult utcai párkánymagasság: sajátos övezetekben az építési tevékenységgel érintett épület maximális párkánymagasságának meghatározása a 2. § 9. pont szerinti illeszkedés fogalmában leírt szűkebb környezeti elemekre történő vizsgálatával történik. A párkánymagasság meghatározása során az épület homlokzati falsíkján a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület estében és a legfelső tömör épületszerkezet (attika, mellvéd) felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért átlagos távolságot kell érteni.

26. Kisállattemető: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely háziállatok tetemeinek temetkezése számára kialakított terület.

27. Kisgarázs: gépkocsi tárolására szolgáló épület vagy épületrész, melyben legfeljebb 2 gépkocsi állás alakítható ki.

28. Kötelező szabályozási elemek: a szabályozás tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít. Megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával lehetséges.

29. Közhasználatú építmény, építményrész: Olyan építmény (építményrész), amely a település vagy -településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és használata nem korlátozott vagy nem korlátozható (többek között: alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési, sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá használata meghatározott esetekben kötelező vagy elkerülhetetlen (többek között: a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg. A szabályozási tervlap jelöli a különleges közhasználatú építményi övezeteket, ahol a közhasználatú építmény funkciója a tervlapon rögzített, és kötött. Az övezet telkein a rögzített funkcióhoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

30. Közhasználatú funkció: olyan funkció, rendeltetési egység, mely közösségi célokat szolgál és közönségforgalma van.

31. Közmű elhelyezési telek: az a telek, melyen kizárólag közműszolgáltatást (beleértve a hírközlést is) kiszolgáló építmény, berendezés van, vagy annak létesítése tervezett.

32. Közösségi cél: a település közösségének közös érdekeit szolgáló célkitűzés. A közösségi célok érdekében lehet közcélú tilalmakat, korlátozásokat elrendelni. Ilyen közösségi célt szolgáló tilalom többek között a közutak, a zöldfelületek létesítése vagy a közösségi intézmények építése érdekében elrendelt területbiztosítás.

33. Közösségi parkoló: a közterületen létesülő, valamint a nem közterületen lévő parkoló abban az esetben, ha az a telek vagy épület közhasználat számára megnyitott részén van és legalább 50 gépkocsi egyidejű parkolására alkalmas.

34. Krematórium: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, ahol a hamvasztási folyamathoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

35. Kultúra: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely szellemi értékek, művészetek összességét tartalmazó, közösségi, társadalmi munka folytatására, bemutatására, látogatására kialakított terület.

36. Kutatás: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely tudományos munka elvégzéséhez kialakított terület.

37. Lakótelepi telektömb területe: a szabályozási tervlapon a meglévő lakótelepek szabályozási vonallal vagy övezethatárral lehatárolt területe. Az így lehatárolt területre kell értelmezni az építési övezet előírásait.

38. Lejtő felőli homlokzat: az épületnek az a homlokzata, amelyen található az épület beépítettség számításánál figyelembe vett kontúrja vonalán a falsík és a terep csatlakozási pontjának legkisebb balti feletti magassága. Amennyiben ez sarokpont, a csatlakozó homlokzatok közül az, amelyiknek nagyobb a homlokzatmagassága.

39. Logisztika, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi övezetnél rögzített egyik különleges használati mód, mely alatt a kereskedelem és szolgáltatások területén a folyamatok tervezése, szervezése, irányítása és ellenőrzése, támogatása ellátásához szükséges tevékenységet értjük. Az övezetben a felsorolt tevékenységek ellátására szolgáló irodaépületek helyezhetők el.

40. Magánút: legalább két telek közlekedési célú megközelítését szolgáló önálló helyrajzi számmal kialakított, útként nyilvántartott telek, kivéve, ahol a szabályozási tervlap ezt másképp jelöli.

41. Mobil építmény: olyan egyben helyszínre szállított, vagy előregyártott, helyszínen összeszerelt építmény, mely kizárólag valamely tevékenységet (többek között: építkezés) vagy eseményt (rendezvényt) szolgál ki, és a tevékenység, esemény befejezése után elbontásra, elszállításra kerül.

42. Művelődés, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely ismeretszerzés, szellemi értékek bemutatására számára kialakított terület.

43. Nagyhatótávolságú katonai radar (Nagy felderítés távolsággal rendelkező katonai radar): olyan impulzusteknikai berendezés, amely a lehetőségének határain (a felderítési zónáján) belül repülő eszközök felderítésére, folyamatos követésére szolgál és adatszolgáltatást biztosít a megfelelő irányító központokba.

44. Parkolási csúccsal jellemezhető intézmények: olyan nagyintézmények, amelyeknél a parkolóhely igénybevétel időszakos (szezónális vagy havi, heti), ahol a hétköznapi használathoz kapcsolódó parkolóhasználat a létesítmény használathoz előírt összes parkolászám felénél kevesebb. Ilyenek a vásár- és konferenciaközpontok, a sport- és szabadidő központok, az állatkert, az idegenforgalmi központok, élményfürdő, a temetők és egyéb nagyrendezvények helyszínei.

45. Parkolási mérleg: a telken meglévő és tervezett létesítmények számított parkolási igénye összehasonlítva a kielégítettséggel. A mérleg készítése során figyelembe kell venni a más telek számára parkolási célra biztosított telki szolgáltatásokat is.

46. Pavilon: olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezetű, továbbá egy-egy rendeltetési egység alapterülete nem nagyobb mint 15 m^2 , valamint épületmagassága legfeljebb 3,0 m, és kettőnél több rendeltetési egységet nem tartalmaz.

47. Rekreáció, mint a Szabályozási Terven megjelölt funkció: a különleges közhasználatú építményi zónánál rögzített egyik különleges használati mód, mely alatt olyan tevékenységek értendők, melyek a mindennapi pihenéssel függnek össze. Ilyenek a sporttal, szabadidő eltöltésével kapcsolatos tevékenységek. Rekreációs célú különleges közhasználatú építményi övezetben olyan építmények helyezhetők el, melyek a sportolást, az aktív (azaz fizikai erőfeszítést is igénylő) szabadidő eltöltést szolgálják.

48. Siló: takarmány, vagy egyéb ömlesztett anyag tárolására szolgáló, légmentesen elzárt tartály vagy verem.

49. Szabályozási szélesség: a közlekedési és közműelhelyezési terület két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége.

50. Szintterületi mutató: az összes építményszint bruttó alapterületei összegének és a telek területének hányadosa. Az építményszintek bruttó területeinek összegébe nem kell beszámítani:

- a) az épület 1,90 m-nél kisebb belmagasságú területeit,
- b) a fedettlen terasz, erkély, árkád, tornác, függőfolyosó, padlástér területeit,
- c) az épületen kialakított loggia, fedett terasz területeinek felét,
- d) a fedettlen udvar, légudvar, légakna, felvonó akna nettó területeit,
- e) az épület egészét kiszolgáló gépészeti helyiség, valamint a terepszint alatti parkolási és tárolófelületek és az ehhez csatlakozó rámpa és gyalogos felületek területét,

f) XIX. század második és XX. század első felében megvalósult épületek, amelyek megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszei helyreállíthatóak, ezek beépítése esetén a tetőtér alapterülete nem számítható be a szintterület mutatóba.

g) az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60/H. §-a szerinti tetőtérbeépítés területét. h) a lépcsőház területét egy szinten mért területének kivételével.

51. Támfalgarázs: olyan szerkezetileg önálló, gépjármű tárolására kialakított építmény, amelynek legalább az egyik fala teljesen és további egy fala legalább fele részben földdel takart, és mely nyílászáróval, az országos előírások figyelembevételével csatlakozhat a főépítményhez. Teljesen földdel takart oldalán legfeljebb 0,5 méterrel emelkedik ki csatlakozó terepből, és a szerkezet magassága máshol sem haladhatja meg e magasságot. Teteje földdel takart, vagy lapostetős kialakítású, mely tetőteraszként nem alakítható ki.

52. Támfal-kerítés: a szabályozási vonalon létesült, vagy létesítendő 1,0 m magasságot meghaladó kerítés, melynek terepet megtámasztó funkciója is van.

53. Telek homlokvonala: a telek közterülettel, vagy magánúttal közös telekhatára.

54. Telekmélység: a telek homlokvonala és a hátsókert felőli telekhatára, saroktelek esetén azon homlokvonala és vele szemközti oldalhatár közötti távolság, amelyik nagyobb.

55. Telekszélesség: A telek közterület vagy magánút felőli homlokvonalának hossza, mely a homlokvonalától mért 20 m-en belül tartandó. Saroktelek esetében a telek egyik irányban meghatározott mérete.

56. Telepszerű beépítés: ha a telken kettőnél több önálló, a terület alaprendeltetésével azonos funkciójú épület van. Beépítési mód tekintetében ugyanide sorolandó a tömbtelken lévő beépítés is.

57. Teremgarázs: az olyan osztatlan gépkocsi tároló helyiség, amelyben legalább 5 parkoló férőhely van.

58. Tervezett beépítésre szánt terület: a területbe azok a telkek tartoznak, melyek a jelen előírás jóváhagyása előtt belterületbe vonásuk még nem történt meg, és a jelen Szabályozási Terv beépítésre szánt területbe sorolja.

59. Többletparkoló: a telken lévő létesítmények által keltett parkolási igény kielégítésén túl más parkolási igények kiszolgálására létesítendő parkoló.

60. Többszintes növényállomány: olyan, a Szabályozási Terven felirattal jelölt zöldfelület, ahol a gyepszinten túl cserje vagy lombkoronaszintű növényzet is található.

a) Kétszintes a növényállomány, ha a területének 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a terület egyéb nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaró telepített,

b) Háromszintes a növényállomány, ha a területének 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a terület egyéb nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaró telepített.

61. Utcai épület, épületrész, épületszárny: A telek közút, vagy magánút felőli homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, épületrész, vagy épületszárny.

62. Zárt sorú-általános beépítési mód: olyan zárt sorú beépítési mód, ahol - ha egyéb előírás másként nem rendelkezik - hátsókert alakítandó ki.

63. Zárt sorú-keretes beépítési mód: olyan zárt sorú beépítési mód, ahol az építési hely megegyezik a telek területével.

3. A rendelet mellékletei

3. § A rendelet mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv,
2. melléklet: Övezeti előírások,

3. 3. melléklet: A telekmérethez kapcsolódó szélességi és mélységi méretetek,
4. 4. melléklet: Kialakítandó minimális zöldfelület mértéke,
5. 5. melléklet: Parkolási hiányzónák,
6. 6. melléklet: Parkolási igény számítása,
7. 7. melléklet: Barnamezős területek,
8. 8. melléklet: Természetvédelemi területek és értékek,
9. 9. melléklet: Vízvédelmi védőterületek,
10. 10. melléklet: Alábányászott területek és felszínmozgásos területek,
11. 11. melléklet: Sajátos előírások területei,
12. 12. melléklet: Baranya Megyei Területrendezési terv Szabályozási Terven nem ábrázolt Pécszet érintő övezetei,
13. 13. melléklet: Radioaktív hulladéktároló 30 km-es védőtávolsága,
14. 14. melléklet: Út mintakeresztszelvények,
15. 15. melléklet: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke,
16. 16. melléklet: Építészeti értékvédelem,
17. 17. melléklet: Egyes rendelkezésekhez kapcsolódó értelmező ábrák.

4. A szabályozási elemek

4. § (1) A Szabályozási Terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek:

1. a meglévő és tervezett belterületi határvonal,
2. a tervezett beépítésre szánt terület határa,
3. szabályozási vonal,
4. a szabályozási szélesség,
5. az építési övezet, övezet határa és jele,
6. sajátos előírások területének határa, a terület sorszámával,
7. a zöldfelületként kialakítandó telekrész,
8. általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert vagy a telek valamilyen okból térszín felett nem beépíthető része,
9. Védő- és korlátozási területek összevont területe nem közterületen,
10. építési vonal,
11. építési hely,
12. előkert határa,
13. jelentős szintbeni (P), szint alatti (G) gépjárműparkoló határa, férőhelye,
14. gyalogút,
15. vegyes használatú csillapított és korlátozott forgalmú gépjármű út tengelye,
16. kötelező megszüntetőjel,
17. telken belüli beültetési kötelezettség, ha fásor,
18. magassági korlátozás határa.

(2) A kötelező szabályozási elem csak e rendelet módosításával változtatható meg.

(3)¹ A szabályozási vonal, övezethatár, beépítésre szánt terület határa tervezett, kötelező telekhatárt is jelöl, amelyek kialakítása az építés előfeltétele az országos jogszabályok figyelembevételével.

(4) A Szabályozási Terven alkalmazott irányadó és javasolt szabályozási elemek:

1. irányadó telekhatár,
2. javasolt megszüntető jel,
3. közforgalom elől elzárt magánút területbiztosítása,
4. védett, értékes fa,
5. lefedett patakmeder,
6. épület elhelyezésének javasolt helye,
7. áthajtó gépjármű és gyalogos számára, tervezett árkád,
8. bontandó épület.
9. kerékpárforgalmi létesítmények (meglévő / tervezett),

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(5) A (4) bekezdés szerinti szabályozási elemek javasolt megoldást ábrázolnak, figyelembevételük nem kötelező.

(6) A Szabályozási Terven alkalmazott más jogszabály által meghatározott kötelező elemek:

1. világörökség területének határa,
2. a műemléki jelentőségű terület határa,
3. a műemléki környezet határa,
4. nyilvántartott régészeti lelőhely,
5. régészeti érdekű terület,
6. helyi települési értékvédelmi terület határa,
7. műemléki épület telke,
8. helyi védett épület,
9. helyi védelemre javasolt épület,
10. tervezett 400 kV-os elektromos távvezeték,
11. meglévő és tervezett 132 kV-os elektromos távvezeték,
12. termékvezeték,
13. szennyvíz csatorna a városi átemelő és a szennyvíztelep között (NA 800 és nyomott nagy átmérő),
14. nagynyomású földgáz vezeték,
15. nagy-középnomású földgáz vezeték,
16. Natura 2000 határa,
17. Nyugat-Mecsek Tájvédelmi Körzet határa,
18. Nemzeti Ökológiai Hálózat - magterület,
19. Nemzeti Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó,
20. barlang helye és neve,
21. forrás helye és neve,
22. helyi természetvédelmi terület határa,
23. védett láp (ex lege),
24. radioaktív hulladéktároló 30 km-es védőtávolsága,
25. kút, forrás belső védőterülete,
26. kút, forrás külső védőterülete,
27. kút, forrás, vízbázis hidrogeológiai A védőterülete,
28. kút, forrás, vízbázis hidrogeológiai B védőterülete,
29. csúszásveszélyes zóna határa,
30. meddőhányó, vastag antropogén feltöltés területének határa,
31. alábányászott terület határa,
32. külszíni fejtés határa,
33. bányatelek határa.

(7) A (6) bekezdésben foglalt tájékoztató elemeket magasabb szintűjogszabályok állapítják meg, a szabályozási tervek e magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően csak tájékoztató jelleggel ábrázolják.

5. Közterület alakításra vonatkozó előírások

5. § (1) A közterület-alakítás célja, hogy a Szabályozási Terven megjelölt közterület-használatnak forgalomtechnikai, településökológiai, közműelhelyezés szempontból legmegfelelőbb, a település egésze szempontjából egységes és összehangolt fejlesztését segítse.

(2) A közterületek határait a Szabályozási Terven a meglévő telekhatárok és tervezett szabályozási vonalak határolják le.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket, a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezetehoz tartozó előírások tartalmazzák.

(4) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakításánál a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezetbe tartozó előírásokat és a közterület-alakítási tervben meghatározottakat együttesen kell alkalmazni.

II. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. § (1) A Város területén a Natura2000, az Országos Ökológiai Hálózat - Magterülethez és Ökológiai folyosóhoz tartozó területek és a helyi védett természeti területek lehatárolását a Szabályozási Terv az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján tájékoztató jelleggel tartalmazza, megóvásukat biztosítani kell, területükön az övezeti előírásokon túl a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Helyi jelentőségű természetvédelmi területen az övezeti előírásokon túl, a természet védelméről szóló törvényben előírtak előírásai szerint és a védett területekre vonatkozó helyi rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak alapján lehet tevékenységeket végezni.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során a természetvédelmi kezelés szempontjait kielégítő módon egyaránt biztosítani kell.

7. A környezet védelmének általános előírásai

7. § (1) A tájvédelemmel kapcsolatos előírásokat a (2)-(4) bekezdés tartalmazza.

(2) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(3) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(4) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

8. § (1) A levegőtisztaság-védelemmel kapcsolatos előírásokat a (2)-(5) bekezdés tartalmazza.

(2) Új légszennyező környezeti emisszióval járó bűzterhelő létesítmények a védendő területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával helyezhető el.

(3) A Város területén a huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket bűzzel zavaró területhasználat, építési tevékenység és építményben tevékenység nem folytatható.

Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes környezetvédelmi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

(4) Bűzös, fertőzés-veszélyes telephely telkén, telekrészén szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény nem helyezhető el.

(5) Nem kedvtelésből tartott állat számára állattartó építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától számított 80,0 m-en belül.

9. § Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési és üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

8. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőtávolságok és korlátozások

10. § (1) A Város területén a Szabályozási Terv a következő védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:

1. közlekedési területek,
2. közművek, közműlétesítmények.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak és a következő rendelkezések betartandók:

1. közlekedési létesítmények védőtávolságai:

a) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50- 50 m védőtávolság tartandó. Épület, kerítés a védőtávolságon belül csak külön jogszabályok betartásával létesíthető,

b) a külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 10,0 - 10,0 m. Kerítés a védőtávolság 5-5 m-en belül nem létesíthető,

c) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50,0 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el,

2. villamos energiaellátás létesítményeinek védőtávolságai:

a) nagyfeszültségű föld feletti 400 kV-on 28-28 m,

b) nagyfeszültségű föld feletti 132 kV-on 18-18 m,

c) nagyfeszültségű föld alatti 132 kV-on 1,5-1,5 m,

d) állomások 132 kV / 22 kV és 11kV biztonsági övezete a létesítmények kerítésétől: 10 m-es sáv,

e) közép feszültségű 22 kV-os és 11kV-os szabad / légvezetékes hálózatok függőleges vetület szerinti oldaltávolsága: 2,5 m,

f) közép feszültségű 22 kV-os és 11kV-os földkábel hálózatok védőtávolsága: 1,0 m,

g) kisméretű 0,4 kV-os szigetelt és kötegelt légvezetékes hálózatok védőtávolsága: 1,0 m,

3. vízfelületek karbantartásának céljára:

a) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén a partvonalától számított 3-3 m-es sávot szabadon kell hagyni a vízügyi szakfeladatok ellátására, a védőterületben a közlekedést akadályozó létesítmények nem helyezhetők el,

4. az ivóvízellátó gerincvezetékek védőtávolsága épülettől az adott vezeték-keresztmetszet mellett:

a) 300 mm átmérőig 3,0 m (védőszerkezet esetén nincs megkötés),

b) 300-700 mm-ig 5,0 m,

c) 700-1200 mm-ig 7,0 m,

d) 1200 mm felett 8,0 m,

5. szennyvíz- és csapadékcsatornák legkisebb védőtávolsága épülettől:

a) zárt gravitációs vezetéknél védőszerkezet nélkül: 3,0 m,

- b) zárt gravitációs vezetéknél védőszerkezet alkalmazásával: 2,0 m,
c) nyitott szelvénynél védőszerkezet és fokozott biztonság alkalmazásával: nincs megkötés,
d) nyomott vezetéknél védőszerkezet nélkül: 3,0 m,
e) nyomott vezetéknél védőszerkezet alkalmazásával: nincs megkötés,
6. földgázellátás létesítményeinek biztonsági övezete:
a) a gázátadó állomásoknál a létesítmény kerítésétől, avagy a kisajátított terület szélétől vízszintesen 15,0 m, az átadó borítható szerelvényeitől 26,0 m,
b) a Szank - Pécs I. gázátadó, valamint a Pécs I. és a Pécs II. gázátadók között megépített nagynyomású földgázvezeték csőszélétől 23-23 m és a Pécs-Százhalombatta termékvezeték csőszélétől 10-10 m.
7. a műsorszórást szolgáló adók védőtávolságai:
a) a Pécs-Misina TV-URH rádióállomás és az OTH projekt telephely $R=500,0$ m,
b) a Pécs-Diána átjátszó állomás: $R=100,0$ m.
(3) A Város közigazgatási területén található vízvédelmi területek hidrogeológiai (ivóvíz kutak) védelmi területek. Védőidomok és védőterületek a vízkivételi hely környezetében fokozott védelemben részesítendő vízterek, területek. Hidrogeológiai és nyílt karszt terület védőzónáját a Szabályozási Terv és a 9. melléklet ábrázolja. A területen bármilyen építési tevékenységet végezni, csak szennyvíz elvezető közcsatorna kiépítését követően a hatályos jogszabályokban foglalt korlátozások és a védőzónát kijelölő határozatban foglalt előírások szerint szabad. A védőterületbe eső telkeken szennyvíz közműpótló berendezés alkalmazása még átmeneti jelleggel sem létesíthető. A szennyvízcsatornázás megvalósítása után az ingatlant be kell kötni a csatornahálózatba.
(4) Országos vízminőség védelmi területre nyers, tisztítatlan szennyvizet kívülről bevezetni nem lehet, tisztított vizek átvezetésére ugyan azok a feltételek vonatkoznak, mint a területen belüli tisztított vizekre.
(5) A szennyvíztisztító telep 500,0 m-es védőterületének korlátozási területébe eső telkeken, telekrészekben új lakás, üdülő, szállásjellegű, pihenési célú, egészségügyi-szociális, oktatási-nevelési, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás és élelmiszer-kereskedelem céljait szolgáló új épület nem helyezhető el. A védőtávolságon belül már kialakult építmények és funkciók megtarthatók, korszerűsíthetők, de csak a megfelelő működés érdekében szükséges mértékben bővíthetők és bővítés során új rendeltetési egység nem hozható létre.
(6) A „vonalas” közművek védőterületének korlátozási területén a telkek Szabályozási Tervben jelölt részén építmény az adott védőtávolságra vonatkozó jogszabályi előírások figyelembevételével helyezhető el.
(7) Az erdős területen áthaladó villamos vezeték tartóoszlopainak dőléstávolságát figyelembe véve nyiladékokat kell fenntartani.
(8) A lakóterület határvonalától mért 1000 m távolságon belüli területen az OTÉK 32. § (2) pontjában jelzett építmények közül, nagyhatótávolságú katonai radar nem helyezhető el.
(9) További különleges, a fejlesztést befolyásoló a területrendezési tervekben meghatározott, továbbá más - többek között: régészeti, természetvédelmi, felszínmozgásos területi kataszter - nyilvántartásban szereplő területek jogszabályi korlátozásai alapján a Szabályozási Terv a következő korlátozással érintett területeket határolja le:
1. helyi települési értékvédelemmel érintett területek,
2. régészeti érdekelttségű területek,
3. alábányászott és ásványvagyon védelmi területek,
4. felszínmozgásos és csúszásveszélyes területek,
5. meddőhányók, vastag antropogén feltöltéses területek.
(10) Az egyes korlátozással érintett területeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak és a következő rendelkezések betartandók:

1. helyi települési értékvédelmi területbe eső telkeket a Szabályozási Terv és a 16. melléklet tájékoztató jelleggel ábrázolja. A tervlap az önkormányzati rendelettel védett és a védelemre javasolt területeket tünteti fel. A védett területeken építés, felújítás, átalakítás, bontás csak a településképi rendelet előírásai alapján végezhető,

2. régészeti lelőhelyeket és régészeti érdekeltységű területeket az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása és az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze alapján a Szabályozási Terv és a 15. melléklet tájékoztató jelleggel tünteti fel,

3. alábányászott és ásványvagyon védelmi területeket a Szabályozási Terv és a 10. melléklet ábrázolja. A korlátozással érintett területeken új épületeket csak olyan épületszerkezetekkel szabad kialakítani, amelyek megakadályozzák, hogy az esetleg bekövetkező talajmozgásokból épületkárok keletkezzenek. Az ásványvagyon védelmi területeken az építési engedélyezési eljárásban a területileg illetékes bányafelügyeleti feladatokat ellátó államigazgatási szervet közreműködőnek kell tekinteni,

4. a felszínmozgásos és csúszásveszélyes területeket a Szabályozási Terv és a 10. melléklet ábrázolja,

5. a meddőhányók, vastag antropogén feltöltéses területeket a Szabályozási Terv és a 10. melléklet ábrázolja. Az érintett területeken

a) az építési engedélyhez geotechnikai jelentést kell készíteni,

b) az építkezések idején a munkagödörben csak a műszakilag szükséges legrövidebb ideig szabad a meddőhányót földtakarás nélkül hagyni és ez idő alatt is gondoskodni kell, hogy a gödör környezetének csapadékvize ne folyjék a munkagödörbe. A munkagödörben végzett munka befejezése után a meddőhányó földtakarásáról gondoskodni kell,

c) az építmények szerkezetét a talajsüllyedés érzékenységre való figyelemmel kell kialakítani.

(11) Pécs közigazgatási területének egyes részei a Bábaapátiban létesített kis és közepes aktivitású radioaktív hulladékok tárolójának 30 km-es körzetébe tartozik. A körzeten belül mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a radioaktív hulladék-tároló engedélyesét. Az érintett területeket a 13. melléklet határolja le.

9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

11. § (1) A telekalakításra a (2)-(9) bekezdés szerinti általános szabályok megtartásával kerülhet sor.

(2) Az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telek előírása az újonnan kialakítandó építési telek méretére vonatkozik, az övezetben létesülő magánútra, közmű-elhelyezési telekre, közlekedési és hírközlési műtárgyak által elfoglalt területekre nem vonatkozik, azok a használathoz szükséges, vagy egyéb előírásokban meghatározott elvárásoknak megfelelően alakíthatók, minimális határérték nincs.

(3)¹ Az egyes telekméretkezők és beépítési módokhoz tartozó legkisebb kialakítható szélességi méreteket a 3. melléklet tartalmazza.

(4) Saroktelek esetén a telek kialakítható legkisebb szélessége

1. 20 m alatti telekszélesség esetén a közbenső telekméret + 2,0 m

2. ² 20 m feletti telekszélesség esetén megegyezik a közbenső telek méretével.

1 Módosította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 25. § a).

2 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(5)¹ Az építési övezeti és övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb telekterület és a telekszélesség értéke - a (2) bekezdésben szereplő esetekben, valamint a Szabályozási Terven jelölt tervezett köz- és magánutak telkének kialakításához szükséges mértékben csökkenthetők.

(6) Újonnan nyeles telek - kivéve, ha a terepadottságok indokolják - nem alakítható ki. Terepadottságok akkor indokolják nyeles telek kialakítását, ha a telek csak 15%-nál meredekebb köz, vagy magánúttal lenne megközelíthető.

(7) Egy telek két részre való felosztása, akkor is megvalósítható, ha a létrejövő telkek területe az övezetre előírt minimálisan kialakítható telekméret értékénél 5%-kal kisebb.

(8) A Szabályozási Terven javasolt telekalakítások irányadó szabályozási elemek, a telekalakítás egy lehetséges, javasolt megoldását mutatják.

(9) A Szabályozási Terven magánúttal feltárássra javasolt tömbbelsőik esetében, a terven rögzített javaslattól eltérő telekalakítás akkor lehetséges, ha az új javaslat a magánúttal érintett terület egészére készül, és a javaslat szerinti ingatlanok feltárást továbbra is biztosítja.

(10)² Kilátás-és látványvédelmi pontokkal érintett telkeken új építés a kilátásvédelemre tekintettel létesíthető. Az építés során törekedni kell a feltárulkozó látvány megőrzésére. E telkeken a megjelölt látványvédelem irányából legfeljebb 1,5 m magas kerítés létesíthető.

10. Közművekre vonatkozó általános előírások

12. § (1) Közút, vagy közforgalom számára megnyitott magánút építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodnia kell a magánút tulajdonosának, vagy településrendezési szerződés esetén a beruházónak.

(2) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A szabályozási tervlapon jelölt fásított vagy fásítandó utcaszakaszokon a közművek elrendezésénél az utcák fásítási igényét is figyelembe kell venni vagy a meglévő fák védelmét biztosítani kell.

(3) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműépítmények védelméről gondoskodni kell.

(4) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani.

Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és védőtávolságuk helyigényét szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot az illetékes földhivatalnál be kell jegyeztetni. Amennyiben szolgalmi jog bejegyzésére nincs mód, a létesítmény részére közterülethez kapcsolódó telek alakítandó ki. A telek nagyságát a műtárgy építményeinek, valamint azok ágazati előírások szerinti védőterülete határozza meg. Az így kialakított telekre az építési övezet előírásai nem vonatkoznak.

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 3. § (3). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(5) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozáshoz a közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték szolgalmi jog igénybevételével - az ágazati előírások figyelembevételével - kell megoldani. A szolgalmi jogot az illetékes földhivatalnál be kell jegyeztetni. Amennyiben a közműellátás szolgalmi joggal sem biztosítható, a 10. § (3) bekezdés figyelembevétele mellett, a 14. § (1) és (2) bekezdés, valamint a 14. § (6), (7) és (8) bekezdés szerinti egyedi ellátás is kialakítható.

(6) Közműkiváltások csak a szabályozási tervlapon jelölt közterületekre engedélyezhetők.

(7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

1. 10,0 m feletti, 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

2. 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(8) Beépítésre szánt területen állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni csak teljes körű közműellátás megléte esetén szabad azokon a területeken, ahol már rendelkezésre áll a vezetékes közcsatorna hálózat. Addig, amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátással (hatóság által engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) engedélyezhető a tervezett beépítés. A közcsatorna hálózat kiépítése után azonban ezekre az ingatlanokra nézve egy éven belül kötelező a közműpótló használatának felszámolása és a hálózatra történő rákötés. Kivétel ez alól az az ingatlan, ahol a közműpótlást az ágazati jogszabályoknak és egyéb előírásoknak (többek között: szabvány) megfelelő házi szennyvíztisztító berendezés telepítésével oldották meg.

11. Vízellátás

13. § (1) Pécs közigazgatási területén ivóvíz ellátását célzó korszerű közműpótló nem építhető, ahol az ingatlan telekhatárával szomszédos közterületen - gazdaságosan kiépíthető távolságon belül - vízellátó hálózat található, vagy annak kiépítését a közműszolgáltató 2 éven belül vállalja.

(2) Pécs közigazgatási területén ivóvíz ellátását célzó korszerű közműpótló építendő ki amennyiben, a következő feltételek együttesen teljesülnek:

1. nem áll rendelkezésre gazdaságos távolságon belül az ellátandó telekkel szomszédos közterületen meglévő vízellátó hálózat,

2. a közműszolgáltató hivatalos közműnyilatkozatában rögzíti, hogy a telek vízellátását nem tudja sem jelenlegi helyzetben, sem 2 éven belül megvalósítani,

3. az ellátandó telek tulajdonosa szaktervezővel készített vízellátási tervvel igazolja, melyben felelős tervező nyilatkozatban rögzíti, hogy az ingatlan vízellátása biztonságosan az az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendelet által meghatározott vízminőségi követelmények betartása mellett biztosítható,

4. a tulajdonos a tárgyi létesítményre vonatkozóan a vízgazdálkodási jogkört gyakorló hatóságtól vízjogi létesítési engedélyt szerzett be,

5. a vízellátással együtt a szennyvízkezelés rendszere is kiépül,

6. a tulajdonos vállalja, hogy amennyiben a közüzemi ivóvízcsatorna kiépül, 2 éven belül ráköt.

(3) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz szükséglet mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének a bővítésével vagy helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani a vonatkozó jogszabály alapján.

(4) Külterületen lakás céljaul szolgáló vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése és meglévő épület ezen célra történő funkcióváltása csak akkor lehetséges, ha a népegészségügyi feladatokat ellátó államigazgatási szerv által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható a telken belül.

(5) Vízellátó-hálózatok kiépítését tervezett beépítésre szánt területen csak akkor szabad engedélyezni, ha a szennyvíz-elvezető hálózat már kiépült vagy egyidejűleg az is kiépíthető.

12. Szennyvíz-elvezetés és -tisztítás

14. § (1) A szennyvizekkel a környezetet szennyezni nem szabad, ezért nyílt árkokba, egyéb időszakos vagy állandó vízfolyásba és a csapadékvíz elvezető hálózatba, valamint felhagyott kutakba szennyvizek bevezetése tilos.

(2) A közcsatornába vezethetőség kritériumait a közműves ivóvízellátásról és közműves szennyvízelvezetésről szóló rendelet tartalmazza.

(3) Az ingatlanokról kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés rendeletben meghatározott feltételeinek, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a befogadótól függő megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

(4) Iparterületek és szennyvíztisztító kisberendezések tisztított szennyvize élővíz-folyásba csak a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be. Közvetlen élővízbe szennyvizet bevezetni csak vízjogi létesítési engedéllyel - az abban előírtak betartásával - szabad. A vízjogi engedélyeztetés a tárgykörrel intézkedő rendeletek szerint a vízügyi hatóságok hatáskörébe tartozik. A tárgykörrel intézkedő rendelet előírásai vonatkoznak új üzem kötelező szennyvíz előtisztítására és a szennyvíz elvezetőmű káros szennyezésére.

(5) Azokon a kertvárosias lakóterületeken, ahol a vízellátás közvezetékéről közvetlenül, vagy közvezetékhez csatlakozó magánvezetékéről, vagy a népegészségügyi feladatokat ellátó államigazgatási szerv által is elfogadott egészséges ivóvízellátást biztosító fúrt kútról már megoldott, átmeneti jelleggel engedélyezhető szennyvíz-közmű-pótló berendezés építése. Forrás, kút védőterületébe, továbbá hidrogeológiai és nyílt karszterület védőterületébe eső telkeken ilyen berendezés alkalmazása még átmeneti jelleggel sem engedélyezhető.

A szennyvízcsatornázás megvalósítása után az ingatlant be kell kötni a csatornahálózatba. A csatornázás feltételeit az építési engedélyben rögzíteni kell.

(6) Pécs közigazgatási területén szennyvíz tisztítását és elhelyezését célzó korszerű szennyvíztisztító kisberendezés (korszerű közműpótló) nem építhető, ahol az ingatlan telekhatárával szomszédos közterületen - gazdaságosan kiépíthető távolságon belül - szennyvízcsatorna-hálózat található, vagy annak kiépítését a közműszolgáltató 2 éven belül vállalja.

(7) Pécs közigazgatási területén szennyvíz tisztítását és elhelyezését célzó korszerű közműpótló kiépítése megvalósítható, amennyiben a következő feltételek együttesen teljesülnek:

1. nem áll rendelkezésre gazdaságos távolságon belül az ellátandó telekkel szomszédos közterületen meglévő szennyvízcsatorna hálózat,

2. a közműszolgáltató hivatalos közműnyilatkozatában rögzíti, hogy a telek szennyvíz elvezetését nem tudja sem jelenlegi helyzetben, sem 2 éven belül megoldani,

3. az ellátandó telek tulajdonosa szaktervezővel készített korszerű szennyvíztisztító kisberendezés telepítési tervvel igazolja, melyben a felelős tervező nyilatkozatban rögzíti, hogy az ingatlan szennyvíztisztítása és tisztított szennyvíz elhelyezése biztonságosan a hatályos vízvédelmi és környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően megoldható,

4. a tulajdonos a tárgyi létesítményre vonatkozóan a vízgazdálkodási jogkört gyakorló hatóságtól vízjogi létesítési engedélyt szerzett be,

5. a tárgyi terület igazoltan egyedi szennyvíztisztítással lehatárolt területnek minősül. Az egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területeken a szennyvíz keletkezésével érintett ingatlan tulajdonosa a szennyvíz egyedi tisztításáról és ártalommentes elhelyezéséről a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdése szerint olyan módon köteles gondoskodni, hogy a szennyvíz elhelyezése ellenőrizhetően nem eredményezheti a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi állapotának romlását,

6. a beépítésre szánt korszerű közműpótló berendezés CE minősítéssel rendelkezik,

7. a tisztított szennyvíz elhelyezése (szikkasztására) csak saját telken belül történhet oly módon, hogy a nem veszélyeztetheti a szomszédos ingatlanokon lévő építmények állékonyságát és a szomszédos ingatlanok építési tevékenységét a jövőben nem korlátozhatja,

8. amennyiben az ellátandó ingatlan mellett élővízi befogadó található, akkor a tisztított szennyvíz elvezetésére a vízügyi hatóság engedélyével ez a mód is választható,

9. a tisztított szennyvíz minőségének mérése biztosított és a vízügyi hatóság által előírt rendszerességű ellenőrzését az ellátandó ingatlan tulajdonosa saját költségen vállalja,

10. amennyiben az ellátandó telken olyan meglévő közműpótló berendezés található, mely nem felel meg a fenti követelményeknek, akkor annak kicserélése a fenti feltételeknek megfelelő korszerű szennyvíztisztító kisberendezésre kötelező,

11. az új egyedi szennyvíztisztító létesítmények megvalósításával gondoskodni kell a korábban épített szakszerűtlen egyedi szennyvíztisztító létesítmények felszámolásáról.

(8) Zárt szennyvízgyűjtő tartály csak a következő feltételek egyidejű teljesülése esetén fogadható el korszerű közműpótló berendezésnek:

1. ha a telek határa közúton vagy magánúton szippantó autóval ténylegesen megközelíthető,

2. a tulajdonos az épület használatba vételekor és legalább 5 évente elvégzendő víztartás próba jegyzőkönyvvel igazolja a műtárgy vízzáróságát,

3. a tulajdonos vállalja, hogy a vízdíj számlájában rögzített fogyasztott vízmennyiség 90%-ának megfelelő mennyiségű szennyvíz tengelyen történő elszállítását és szakszerű ártalmatlanítását számlával és szállító levéllel igazolja.

13. Csapadékvíz-elvezetés

15. § (1) A csapadékvíz-elvezető hálózattal szállított esővíz élővízbe történő bevezetése előtt, a telken belül hordalékfogó műtárgyat kell építeni.

(2) A tervezett, vagy az átalakításra kerülő parkolótereket kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell megépíteni, kivéve a parkolási csúccsal jellemezhető létesítmények ideiglenes parkolóit, de e helyeken is biztosítani kell a megfelelő csapadékelvezetést. Az egy közlekedőfelülettel rendelkező 20, vagy annál több gépjárművet befogadó parkolótér felületéről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csapadékvíz-elvezető csatornába.

(3) A beépítésre szánt területeken a közterületi csapadékvíz elvezető-rendszer hiánya esetén csapadékvíz-tározó létesítése szükséges. A telekről a csapadékvizek csak csillapítottan vezethetők ki a közterületre. Ennek érdekében minden újonnan beépített terület és további csapadékvíz gyűjtésével érintett terület után m^2 -enként legalább $0,05 m^3$ csapadékvíz-tározókapacitást kell létesíteni. Zöldtető kialakítás esetén a tározó méretezése racionális számítási módszerrel meghatározott vízhozam (4 éves gyakoriságú csapadékkintenzitás) alapján is történhet a zöldterületre vonatkozó lefolyási tényező alkalmazásával ($\alpha=0,3$), a vonatkozó szabvány szerint.

(4) A csapadékvizek közvetlen, vagy csillapított kivezetése a közterületre az útburkolat szegélye menti és a középső vápa menti csapadékvíz-elvezetés is elfogadható, ha a felszíni vizek a befogadóig biztonságosan, károkozás nélkül elvezethetők a közterület kezelőjének nyilatkozata alapján. Csapadékvízgyűjtő ciszterna hidraulikai méretezés alapján, mint vízbefogadó elfogadható.

(5) Csapadékvíz-szivárgó csak biztonságos mérnökgeológiai adottságok és a megfelelő hidrogeológiai viszonyok mellett, az azt alátámasztó hidrogeológiai szakértői vélemény birtokában alkalmazható, a hatályos jogszabály előírásainak megfelelően. A zárt csapadékcsatornába történő rákötés esetén csak csillapítottan vezethetők az ingatlanról származó csapadékvizek a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszerbe. A csillapítás mértéke a helyi adottságok és az üzemeltetői előírások figyelembevételével kerül meghatározásra.

(6) A vizek természetes lefolyását, áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.

14. Közlekedésre és a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok

16. § (1) A magánutakra vonatkozó előírásokat a (2)-(6) bekezdés tartalmazza.

(2) Gépjárműforgalomra igénybe vett és a közforgalom előtt megnyitott magánutak legkisebb telekszélessége 6,0 m, a gazdasági területeket (Gksz, Gip-e, Gip-z) feltáró magánút minimális szélessége tekintet nélkül annak közforgalom előtt való megnyitottságára 8,0 m. A közforgalom előtt elzárt és nem gazdasági területeket feltáró magánutak létesítése esetén a magánút szélessége nem lehet kisebb 5,0 m-nél.

(3) A Szabályozási Terven ábrázolt magánút helye irányadó elem, a javaslatból eltérő telekalakítás és beépítés akkor lehetséges, ha az érintett tömbbelső terv szerinti feltárása az ábrázolttól nem rosszabb megoldással megvalósítható. Nem rosszabb a megoldás, ha:

1. az út hossza a tervben rögzített hosszánál legfeljebb 10%-kal hosszabb,
2. a szükséges támfalak hossza rögzített nyomvonal igényénél legfeljebb 10%-kal hosszabb, és 0,5 m-rel magasabb,
3. az út meredeksége nem nagyobb a tervben rögzítetttnél,
4. elzárt telek nem alakul ki.

(4) A 80,0 m-nél hosszabb, vagy törtvonalú magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a szemétszállító és tűzoltó gépjármű számára megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani.

(5) A magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek - kivéve, ha annak nyomvonala a szabályozási tervlapon jelölt - meg kell felelnie az építési övezet előírásainak.

(6) A magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(7) A Szabályozási Terven rögzített magánutakon kívül magánút nem alakítható ki abban az esetben, ha a kialakítással, a szomszédos telkek beépítési lehetőségei csökkennek.

15. Parkolólétesítésre vonatkozó szabályok

17. § (1)¹ Telken vagy közterületen 6 férőhelynél nagyobb felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető. 4 parkolóállásonként egy fát kell ültetni a parkolóállások árnyékolása érdekében. Amennyiben a parkolók árnyékolása napelemes szerkezettel valósul meg, a szükséges mennyiségű fa a parkolóállásokon kívül is elhelyezhető.

¹ Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(2) Az építmények által keltett gépjármű elhelyezési igényt a 6. mellékletben előírt mértékben kell megállapítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel. Az igényt keltő építmény telkén kell biztosítani a gépjárművek elhelyezését, a (4) és (5) bekezdésben foglalt kivételekkel.

(3) Ahol a Szabályozási Terv építési övezet telkén „jelentős szintbeni (P) / szint alatti (G) gépjárműparkoló határa, férőhelye” jelölést tartalmaz, ott a megjelölt férőhelyszámot a telken keletkező parkolóigényen felül kell kialakítani a rendeltetészerű használat megkezdéséig. Amennyiben a jelölés több szomszédos ingatlanra együttesen rögzített, de az érintett telkek külön épülnek be, akkor az adott telkekre a jelölés területének arányában kell a férőhelyszámot biztosítani.

(4) A parkolási kötelezettség szerinti férőhelyek telken kívüli biztosítása abban az esetben lehetséges, ha

1. oktatási létesítményhez saját használatú tornaterem, sportcsarnok épül,

2. a gépkocsival a telekre való be- és kihajtást forgalomtechnikai okokból az út kezelője nem engedélyezte, csak korlátozott számban engedélyezte, vagy a telken értékvédelem alatt lévő épület áll és az telek megközelítését, vagy a parkolók kialakítását nem teszi lehetővé,

3. a telken meglévő értékes, vagy országos, vagy helyi védelem alatt álló növényzet (köztük: védett fa) miatt az ingatlanon parkoló, vagy mélygarázs építése jelentős növénykárral járna,

4. a telek megközelítésére szolgáló közforgalom céljára megnyitott magánúton a kétirányú forgalom biztosítása mellett a parkolási igény kielégíthető. Ez esetben a magánút minimális szélessége legalább a magánút előírt szélessége, és a tervezett parkoló szélességének összege legyen,

5.¹ a műemléki jelentőségű területeken a telken meglévő és megmaradó épület, épületrész műszaki jellemzői a telekre való be és kihajtást nem teszik lehetővé,

6. a telken oktatási, kutatási és egészségügyi, gyógyászati célú épület, vagy azt kiszolgáló igazgatási épület elhelyezése tervezett,

7.² a Különleges kereskedelmi célú területeken (K-ke) meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása során az övezetben a parkolóhelyek 20%-a telekhatártól mért 300 m-en belül más telken is kialakíthatók, vagy meglévő szabad parkolók bérlésével biztosíthatók,

8.³ a telek I. rendű, II. rendű, vagy kötöttpályás közlekedési területbe sorolt, és a létesülő funkcióhoz szükséges járműelhelyezés telken belül nem biztosítható.

(5) A parkolási kötelezettség szerinti férőhelyek telken belüli biztosítása nem kötelező, ha a telek megközelítését biztosító utca gyalogos közlekedési területen található. Ez esetben a parkolóhelyek telken kívül biztosítandók a (4) bekezdés szerint.

(6) A (3) és (4) bekezdésben meghatározott esetekben az építető a parkolási kötelezettségét az építési telek közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500,0 m-en - az Étv. 60/H. §-ának megfelelő meglévő tetőtér beépítése esetén legfeljebb 1000,0 m-en belül - a következők szerint teljesítheti:

1. más telken parkolóban, parkolóházban vagy

2. a közterületek közlekedésre szánt területe egyrészének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával az adott telken meglévő kapacitás feletti új parkoló megépítésével.

(7) Amennyiben a (4) bekezdésben meghatározott lehetőségek a parkolók telken kívül történő létesítésére az Étv. 60/H. §-ának megfelelő meglévő tetőtér beépítése esetén nincs mód, úgy az építető a kötelezettségét pénzben is megválthatja az Önkormányzattól, amelynek díja parkolónként 5 millió Ft.

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 4. § (3). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

3 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 4. § (3). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(8)¹ Ha az építtető a szükséges parkolót a (3) vagy a (4) bekezdés alapján a telkén kívül létesíti vagy megveszi, a parkoló-létesítéssel, vagy -vétellel érintett ingatlan vonatkozásában az építési munka megkezdése előtt az építésügyi hatóság részére igazolnia kell a rendelkezési jogosultságát, továbbá az erre az ingatlanra készített parkolási mérleget, mely bemutatja, hogy a telekre vonatkozó parkolási igény ki van elégítve. A rendelkezési jogosultságot tulajdonjoggal és több tulajdonos esetén, valamint a Gksz-1956(KE) jelű övezetbe sorolt ingatlanokon megvalósuló beruházás esetén használati megállapodással kell igazolni. A parkolókat az épület használatának megkezdéséig ki kell alakítani.

(9)² A (4) bekezdés 4. pontja alapján létesítendő parkolók kialakításához az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása szükséges.

(10) Meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása esetén, amennyiben a rendeltetési mód 10 éven belül egy alkalommal

1. módosul, és legfeljebb 5 egységgel változik, és a parkolószám csökken, vagy a növekmény mértéke maximum 5 db, akkor csak a keletkező gépjármű elhelyezési igény kielégítéséről kell gondoskodni,

2. módosul, és több mint 5 egységgel változik, vagy a keletkező parkolóigény az 5-öt meghaladja, akkor nemcsak a keletkező többletgepjármű elhelyezési igényről kell gondoskodni, hanem a meglévő funkcióhoz tartozó parkolóhiány kielégítéséhez szükséges parkolókat is meg kell építeni.

(11) Amennyiben meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása 10 éven belül már megtörtént, az újabb bővítés, átalakítás, rendeltetésének megváltoztatása esetén, nemcsak a keletkező többletgepjármű elhelyezési igényről kell gondoskodni, hanem a meglévő funkcióhoz tartozó parkolóhiány kielégítéséhez szükséges parkolókat is meg kell építeni.

16. Többletparkoló-létesítési kötelezettség

18. § (1) A szabályozási tervlapon e célra megjelölt területeket, telkeket többletparkoló-létesítési kötelezettség terheli, melyet új építés esetén az új épület egésze, vagy egy része rendeltetésszerű használatának megkezdéséig meg kell valósítani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kötelezettség nem változtatja meg a területek, telkek Szabályozási Terv szerinti besorolását.

(3) Az épülettel nem beépíthető területen előírt parkolószámot a térszín alatt kell megvalósítani.

(4)³ Az előírt többletparkoló létesítéséhez szükséges telekterület nem építhető be, annak területe a zöldfelület számítása során csak a (1) bekezdésben foglaltak teljesülése esetén számítható be. Pavilon, vagy köztulajdonban álló könnyűszerkezetes épület elhelyezése esetén a telekre előírt többletparkolót nem kell kialakítani.

17. Parkolási csúccsal jellemezhető intézmények igényének kielégítése

19. § (1) A parkolási csúccsal jellemezhető intézményeknél ideiglenes parkolóként alakítható ki a parkolók azon része, amelyet egy évben belül 50 napnál hosszabb időtartamra nem használnak. Az ideiglenes parkolóhelyek száma nem haladhatja meg a tényleges parkolási igény 50%-át. A parkolási csúccsal jellemezhető intézmények parkolási szükséglete telken kívül is kielégíthető a 17. § (6) és (8) bekezdésének figyelembevételével.

1 Módosította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 25. § b).

2 Módosította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 25. § c).

3 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(2)¹ Az ideiglenes parkolót vízáteresztő burkolattal, vagy gyepráccsal kell ellátni. Területének 30%-a a zöldfelületi arány számítása során zöldfelületként figyelembe vehető.

18. A parkolási zónák külön szabályai

20. § (1) Az 5. mellékletben lehatárolt zónákban közösségi parkolót építési övezetben nem lehet létesíteni a nagyvárosias lakóövezeteken kívül eső területeken.

(2) A nagyvárosias lakóterületek övezeteiben a teljes parkolóigény szerinti parkolóhely megépíthető saját telken, vagy az építés helyétől számított 500,0 m-en belül más telken vagy közterületen, amennyiben az ingatlan tulajdonosa ehhez hozzájárul.

19. Az építés általános szabályai

21. § (1) A szabályozási vonallal érintett területekre vonatkozó szabályokat a (2)-(3) bekezdés tartalmazza.

(2) Beépítésre szánt területeken belül:

1. ha a szabályozási vonal meglévő - nem lakófunkciójú - épületen halad keresztül, az épületen csak a biztonságos használatához szükséges karbantartási munkálatok végezhetők,

2. a szabályozási vonallal érintett meglévő lakóépület felújítható, bővíthető. A bővítmény az újjólakult építési helyen belül helyezhető el.

(3) A szabályozási vonallal érintett telkeken, ha az ingatlantulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét, településrendezési szerződésben rögzítettek alapján ellenérték nélkül a közút tulajdonosának, vagy az Önkormányzat tulajdonába adja, akkor a felajánlott telekrésszel együtt számított telekméret (eredeti telekméret) alapján számítható a bruttó szintterület, a szintterületi mutató, a beépítettség, és a tervezett telekalakítások úgy, hogy egyik érték sem haladhatja meg az új (kisebb) telekre vonatkozóan az országos előírásokat.

20. Szabályozási Terven jelölt, az előírttól eltérő hátsókertre vonatkozó rendelkezések

22. §² Az általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert, ill. a telek valamilyen okból térszín felett nem beépíthető része jelöléssel érintett telkeken a következő előírásokat kell alkalmazni:

1. az OTÉK és jelen rendelet hátsókertekre vonatkozó előírásait kell betartani, azzal a kivétellel, hogy a meglévő lakóépületek felújíthatók és legfeljebb 40 m²-rel bővíthetők,

2. e területekre eső telkek közlekedési célú megközelítésére újonnan teleknyél vagy magánút csak akkor alakítható ki, ha a telek csak 15%-nál meredekebb köz, vagy magánúttal lenne megközelíthető, és egyben, ha a telek rendelkezik a Szabályozási Terven jelölt az általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert ill. a telek valamilyen okból térszín felett nem beépíthető része területen kívüli, épület elhelyezésére alkalmas területtel, amely az építési előírásoknak megfelelően beépíthető,

1 Módosította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 25. § d).

2 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

3. a közúttal vagy magánúttal már megközelíthető telkek, nyeles telkek beépíthetők, és a tervezett épület elhelyezhető a Szabályozási Terven jelölt az általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert ill. a telek valamilyen okból térszín felett nem beépíthető része területén belül is, ha a teleknek nincs akkora jelen korlátozástól mentes területe, amelyen a megengedett beépítési %-nak megfelelő nagyságú épület elfér. Ez esetben a hátsó- és oldalkerteket az országos előírások figyelembevételével kell kialakítani. Elhelyezhető egy maximum bruttó 200 m² szintterületű egy lakóépület, melynek az épületmagassága legfeljebb 5,0 m,

4. az érintett területrészen belül fásított parkoló, tér, a telek használatához szükséges út, szabadidő eltöltésére szolgáló terület kialakítható, medence elhelyezhető,

5. az érintett területrészen a terepadottságokat csak a telek és a főépítmény megközelítéshez feltétlenül szükséges mértékben lehet megváltoztatni.

21. Saroktelekre vonatkozó szabályok

23. § Kisvárosias lakóterületek (Lk) és vegyes (Vt, Vi) területek övezetek saroktelkein az övezeti előírásokban meghatározott maximális beépíthetőség 10%-kal megnövelhető, a minimális zöldfelület 10%-kal csökkenthető, de a beépítettség és a zöldfelület mértéke ez esetben sem haladhatja meg az országos előírásokban foglalt határértéket, amennyiben a saroktelekre vonatkozóan az érintett sajátos övezet is tartalmaz előírást, azt kell figyelembe venni.

22. Építési helyre vonatkozó rendelkezések

24. § (1)¹ Az egyes övezetekben az előkert vonalát a szabályozási tervlap rögzíti. Amennyiben a Szabályozási Terven az előkert vonala nem ábrázolt, és az utcában nem a 0,0 m a kialakult előkert mérete, az övezeti előírásokban meghatározott értéket kell tartani, amennyiben ott nem rögzített, 6,0 m előkertet kell tartani. A meghatározott értéknél nagyobb mértékű előkert kizárólag az igazolt környezetbe illeszkedés érdekében létesíthető. Az utcai épületnek az előkert határvonalát legalább egy ponton érintenie kell.

(2) Azon kialakult esetben, ha a szabályosan kialakított, és ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett épület az előírt előkert méretén belül áll, de a 3,0 m előkert biztosított, akkor az épület a telken kialakult beépítés vonalában a kialakult előkert megtartásával bővíthető.

(3) Az egyes övezetekben, amennyiben a sajátos övezetekben ettől eltérő rendelkezés nem rögzített, az oldalkert minimális mértéke

1. szabadonálló beépítési mód esetén az övezetben előírt maximális épületmagasság értékének fele, de minimum 3,0 m,

2.² oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt épületmagasság értékével megegyező mértékű, kivéve azon telkek esetében, ahol a megengedett épületmagasság legalább 6,5 m és a telek szélessége 17,0 méternél kevesebb, ott az épületmagasság 70% a.

(4)³ Zárt sorú beépítés esetén a 25 m vagy annál kisebb telekmélységű telkeknél a hátsókertet nem kell megtartani.

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 7. § (1). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 7. § (2). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

3 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 7. § (3). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(5)¹ Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli, zártosú beépítési mód, vagy előkert nélküli beépítés esetén, kötelező építési vonalnak kell tekinteni a következő feltételekkel:

1. az építési vonal az építési hely közterületi határvonalán álló homlokzat hosszának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,

2. amennyiben az övezetben a kialakult vagy előírt előkert 0,0 m, úgy a telekirányban az 1. pontban szabályozott módon kialakítható beépítési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat előtt nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni,

(6)² Azokban az esetekben, ahol a telken álló, meglévő lakóépület egésze, vagy egy része az övezetre előírt beépítési módhoz tartozó építési helyen kívül áll, az épület jelen rendelkezés hatálybalépését követően egy alkalommal a kialakult állapotnak megfelelően építési helyen kívül, legfeljebb bruttó 25m² alapterülettel bővíthető. Magassági értelemben a teljes épület az övezetben megengedett magasságig bővíthető a meglévő épület oldalkertjének, hátsókertjének és az egyéb országos előírások megtartásával.

23. Épületekre, melléképítményekre vonatkozó előírások

25. § (1)³ Melléképítmény főépítmény nélkül nem létesíthető, kivéve közműcsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartálytároló, kerti építmény.

(2) Tetőtér második szintjén önálló lakás nem alakítható ki.

(3) 12,0 m-nél kisebb szélességű közút vagy magánút fölé épületrész, erkély nem lóghat be.

(4) Az oldalkert minimális méretén belülre erkély nem lóghat be.

(5)⁴ Az előkertben az épülettől legfeljebb 1 m-re kiálló előlépcső és rámpa, valamint közműcsatlakozási műtárgyon és a (10) bekezdésben meghatározottakon kívül más építmény nem állhat.

(6) 6,0 m, vagy az alatti méretű előkertbe erkély nem lóghat be.

(7) Beépítésre szánt területeken az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó előírások:

1. nagyvárosias lakóterületen állattartó épület nem helyezhető el, egyéb lakóterületeken a saját telken álló, és a szomszédos telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10,0 m-re helyezendő el,

2. vegyes területen kizárólag a főfunkcióhoz kapcsolódóan, oktatási, bemutató, sport célú állattartó épületek helyezhetők el, a saját és szomszédos telken álló más célú, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10,0 m-re,

3. azon különleges területen, csak az övezeti előírásoknak megfelelő esetekben, a főfunkcióhoz kapcsolódóan, oktatási, bemutató, sport célú állattartó épületek helyezhetők el, szomszédos telken álló más célú, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10,0 m-re.

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 7. § (3). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 7. § (4). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

3 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § (1). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

4 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § (2). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(8) A telkenként elhelyezhető rendeltetési egységek számát az általános előírások, az övezetkez tartozó előírások, vagy a 2. melléklet táblázatai rögzítik. Ahol a 2. mellékletben a telkenkénti rendeltetések számának meghatározásánál osztószám rögzített, ott a telken elhelyezhető rendeltetési egységek száma az összes beépíthető (bruttó) szintterület és a megjelölt osztószám hányadosként meghatározott szám, lefelé kerekítve. Az előírások közül mindig a szigorúbbat kell alkalmazni. XIX. század második és XX. század első felében megvalósult épületek, amelyek megsemmisült vagy megrongálódott tetőidomai és egyéb jelentős épületelemei, épületdíszei helyreállíthatóak, ezek beépítése esetén a tetőtér alapterülete nem számítható be a bruttó szintterület számításba.

(9)¹ Az övezeti előírásokban meghatározott úszótelkes telkek esetében, valamint szabadon álló beépítési mód esetén, továbbá gazdasági övezet területen az épületmagasság tekintetében a minimum értéket nem kell tartani.

(10)² A lakó, gazdasági, különleges építési övezetek építési telkein terepszint alatti építményei csak az építési helyen belül helyezhetők el. Támfalgarázs az előkertben is elhelyezhető.

(11)³ Az előírt legnagyobb épületmagasság értéke - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület lejtő felőli homlokzatánál legfeljebb 1,0 m-rel léphető túl.

(12) A közterülettel határos földszinti lakás padlóvonalát az utcaszint fölé átlagosan 1 m-rel történő emeléssel kell kialakítani.

(13)⁴ Épület közterülettel határos részén:

1. építmény vagy építményrész, a legfeljebb 0,6 m-re kinyúló eresz és az előtető kivételével, a 12 m-nél keskenyebb utcákon közterületi járda vagy zöldfelület fölé nem nyúlhat,

2. eresz, előtető és áttört korlátú erkély a járdaszinttől mért 4,7 m magasság felett közterületi járda vagy zöldfelület fölé a 12-20 m közötti szélességű utcákon legfeljebb 0,6 m-re nyúlhat,

3. eresz, előtető és áttört korlátú erkély a járdaszinttől mért 4,7 m magasság felett közterületi járda vagy zöldfelület fölé a 20 m-nél szélesebb utcában legfeljebb 1,5 m-re nyúlhat.

(14)⁵ Telkenként legfeljebb 1 db, az adott telken működő vállalkozások, szolgáltatások, üzletek logóját, feliratát egy szerkezeten megjelenítő oszlop (totemoszlop) építési helyen kívül az előkertben is elhelyezhető, a telekhatártól legalább 2,0 m távolság megtartásával, melynek magassága a 15,0 m-t nem haladhatja meg.

(15)⁶ Melléképületnek tekinthető az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. A melléképület nem beszámítandó a rendeltetési egységek számába.

24. Mobil építményekre vonatkozó előírások

26. § (1) Mobil építmény a település közigazgatási területén - a (2) bekezdésben foglaltak kivétellel - kizárólag határozott időre és akkor helyezhető el, ha:

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § (3). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § (3). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

3 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § (3). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

4 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § (4). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

5 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § (4). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

6 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § (4). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

1. felvonulási építményként létesül, vagy ekként kerül a helyszínre, és
 - a) kizárólag jogerős építési engedéllyel rendelkező beruházások, bontási engedéllyel rendelkező, e-napló alapján épülő, valamint Étv. 33/A. §-a szerint épülő épületekre kivitelezésének, bontásának idejére és
 - b) ha a használatba vételi engedély kiadásáig az ingatlanról elszállításra kerül,
2. időszakos rendezvény lebonyolítása céljából létesül, vagy kerül a helyszínre, majd annak végeztével elszállításra kerül.
- (2) Gazdasági övezetben mobil építmény elhelyezésének feltételei a következők, kivéve, ha az övezeti vagy az övezetre vonatkozó sajátos előírás másként rendelkezik:
 1. huzamos tartózkodásra alkalmas mobil építmény csak iroda, porta rendeltetés céljára létesíthető,
 2. nem huzamos tartózkodásra alkalmas mobil építmény közül tároló, raktár, mellékhelyiségeket biztosító konténer, konténerház helyezhető el,
 3. nem helyezhető el különösen kereskedelmi, szolgáltató tevékenység céljára.

25. Kerítésekre vonatkozó előírások

27. § (1)¹ Kerítést a telek meglévő vagy tervezett szabályozási vonal határán, magánút határán, vagy e vonalaktól telek irányban legfeljebb 0,5 m-rel beljebb lehet építeni.

(2) A kerítések kialakítása a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történhet.

(3) Útszélesítéssel (szabályozási vonallal) érintett, távlatban megszűnő telekhatáron csak ideiglenes kerítés létesíthető, és csak abban az esetben, ha a terepadottságok közlekedésbiztonsági okból indokolják.

(4) Amennyiben az ingatlan megközelítését szolgáló közút vagy magánút kialakult vagy tervezett szélessége a 6,0 m-t nem éri el, az ingatlan gépjárműközlekedésre alkalmas kapuját a telekhatártól legalább 2,0 m-rel beljebb, telken belül kell kialakítani.

(5) Utcafronti kerítések magassága a közterület felőli oldalon az 1,80 m-t nem haladhatja meg.

(6) I. rendű közlekedési célú közterületekről telkenként legfeljebb egy, 6,0 m-t meg nem haladó szélességű gépjárműközlekedésre alkalmas bejárat létesíthető.

26. Zöldfelületre vonatkozó előírások

28. § (1) Az egyes övezetekben a létesítendő zöldfelület minimális területét a 2. melléklet rögzíti. Ahol érték nem szerepel, ott a 4. melléklet szerinti értéket kell tartani.

(2)² A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt zöldfelület területének 70%-át zöldfelületként kell kialakítani, a fennmaradó 30%-on burkolat, sétaút, parkoló, játszóhely, tárolófelület kialakítható, épület, építmény, nem helyezhető el a (7) bekezdésben foglaltak kivételével. Terepszint alatt parkoló és közműcsatlakozási műtárgy és közműpótló berendezés létesíthető, felszínen az előírt zöldterületi fedettséget biztosítani kell.

(3) A telek zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt terület kialakítására vonatkozóan:

1. amennyiben a telek nem beépített, a főépítményre, vagy beépítettség esetén a 40 m² nettó szintterületnél nagyobb bővítésére vonatkozóan a használatba vételig a telepítést be kell fejezni,

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 10. § (1). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2. ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telek zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel. Az épületek bontását követő egy éven belül a telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület telepítését be kell fejezni.

(4) A telkek gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(5) Azokban az építési övezetekben, ahol a beépíthetőség eléri a 80%-ot, a telek területének 10%-át meg nem haladó kavics és kő zúzalék burkolatot zöldfelületként lehet figyelembe venni, amennyiben a beszámolandó terület lombkorona-fedettsége eléri az 50%-ot.

(6) A közművek létesítése nem károsíthatja a meglévő és tervezett zöldfelületeket. Ha mégis, a helyreállításról, pótlásról gondoskodni kell.

(7)¹ Amennyiben a zöldfelületként kialakítandó telekrész magánterületet érint, úgy egy darab, legfeljebb 15 m² alapterületű kerti építmény elhelyezhető.

27. Terepalakításra vonatkozó előírások

29. § (1)² Az épületeket a meglévő terepadottságok figyelembevételével kell megvalósítani. Az eredeti terepet az előkert kivételével a telekhatárok 1,0 m-es környezetében átalakítani nem lehet, kivéve, ha az egybeesik az építési hely területével. Építési helyen kívül, a telekhatártól mért 1,0 m és az építési hely határa közötti területen belül, legfeljebb 1,0 m-rel lehet eltérni az eredeti terepszinttől, e területen támfal nem létesíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül terepet alakítani csak

1. az épület gyalogos és legfeljebb előírás szerinti mennyiségű gépjárművel való megközelítésének, és járműelhelyezésének biztosításához,

2. az épület vagy a telek megközelítését szolgáló, 2,0 m-nél nem szélesebb lépcső létesítés érdekében lehet.

(3) Amennyiben a természetes terepadottság nem állapítható meg, a tereppel csatlakozni kell a szomszédos természetes terepszintekhez.

28. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

30. § (1) Pécs Megyei Jogú Város a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendelet alapján I. katasztrófavédelmi osztályba sorolt, az ennek megfelelő elégséges védelmi szint követelményeit a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtására alkotott 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet írja elő.

(2) A települések besorolásának megfelelően megállapított elégséges védelmi szint alapulvételével, az élet- és a létfenntartáshoz szükséges anyagi javak védelme érdekében a polgármester a települési veszélyelhárítási terv alapján jár el.

III. Fejezet

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

31. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó, a 2. melléklet szerinti táblázatban szereplő szabályozási határértékek, és az építési övezeti leírásban foglalt előírások és feltételek együttes figyelembevételével alkalmazandók, kivéve, ha:

1 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 10. § (2). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Módosította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 26. §.

1. a Szabályozási Terv vagy
2. az egyes területekre vonatkozó sajátos kiegészítő előírások
másként rendelkeznek.

(2) A Város területének beépítésre szánt területei a következők:

1. nagyvárosias lakóterület,
2. kisvárosias lakóterület,
3. kertvárosias lakóterület,
4. településközpont vegyes terület,
5. intézményi vegyes terület,
6. kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
7. egyéb ipari gazdasági terület,
8. zavaró hatású ipari gazdasági terület,
9. különleges kereskedelmi célú terület,
10. különleges közhasználatú építmény terület,
11. különleges honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági terület,
12. különleges hulladék elhelyezésre szolgáló terület,
13. különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület,
14. különleges közlekedési terület.

29. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

32. § (1) A nagyvárosias lakóterületen az országos előírásokban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetőek el.

(2) A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység folytatására szolgáló épület, többszintes parkolóház és a parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő csak akkor helyezhető el, ha a szomszéd felőli telekhatár mellett 10,0 m széles sávban háromszintes növénytelepítés már megtörtént, vagy arról jogerős határozat rendelkezett, kivéve a zártosított beépítési módot.

(3) A nagyvárosias lakóterületen nem építhető önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Az így lehatárolt területen,

1. további építési telek (építési hely) csak akkor alakítható ki, ha az építési övezet zöldfelületi fedettségére vonatkozó előírások, valamint a parkolók kialakítására vonatkozó szabályok teljesíthetők, mind az újonnan kialakuló, mind a visszamaradó telkeken,

2. melléképítmények csak a térszín alatt, valamint az úszótelkeken kívül helyezhetőek el, és csak az esetben, ha az előírt zöldfelületi fedettség biztosítható.

(5) A melléképítmények közül elhelyezhető:

1. közmű-csatlakozási műtárgy,
2. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
3. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel és közterületi kiállással),
4. kerti építmény (pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, víz- és fürdőmedence, kerti lugas, lábönálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, kerti napkollektor),
5. szobor, zászlótartó oszlop.

(6) Önálló gépjárműtároló (garázs) vagy a meglévőkhöz csatlakozóan, vagy legalább 4 db együtt, egy egységben épülhet.

30. Kisvárosias lakóterület (Lk)

33. § (1) A kisvárosias lakóterületen az országos előírásokban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetőek el.

(2) Üzemanyagtöltő és a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység folytatására szolgáló épület csak akkor helyezhetőek el, ha a szomszéd felőli telekhatár mellett

1. 2000 m², ez alatti teleknagyság esetén 5,0 m széles sávban,
2. 2000 m² teleknagyság felett 10,0 m széles sávban háromszintes növénytelepítés már megtörtént, vagy arról jogerős határozat rendelkezett, kivéve a zárt sorú beépítési módot.

(3) Az építési övezetben nem építhető önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint nem helyezhetők el a következő tevékenységekkel összefüggő épületek:

1. acél tárolóeszköz gyártása,
2. bányászati, építőipari gép gyártása,
3. csap, szelep gyártása,
4. csapágy, erőátviteli elem gyártása,
5. csiszolótermék gyártása,
6. egészségügyi kerámia gyártása,
7. egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása,
8. egyéb nem vas fém gyártása,
9. egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés alágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni,
10. egyéb szivattyú, kompresszor gyártása,
11. előre kevert beton gyártása,
12. emelő-, anyagmozgató gép gyártása,
13. élelmiszer-, dohányipari gép gyártása,
14. építési betontermék gyártása,
15. építési gipsztermék gyártása,
16. falemezyártás,
17. fém épületelem gyártása,
18. fémmegmunkálás,
19. fémszerkezet gyártása,
20. fémtartály gyártása,
21. fűrészáru-gyártás,
22. fűtőberendezés, kemence gyártása,
23. gépi meghajtású hordozható kézi szerszám gép gyártása,
24. gépjárműjavítás, -karbantartás,
25. gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása,
26. gőzkazán gyártása,
27. hidegen hajlított acélidom gyártása,
28. hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása,
29. hidegen húzott acélhuzal gyártása,
30. hidegen húzott acélrúd gyártása,
31. hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása,
32. kohászati gép gyártása,
33. kötőelem, csavar gyártása,
34. központi fűtési kazán, radiátor gyártása,
35. közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása,
36. huzaltermék gyártása,
37. kőmegmunkálás,
38. máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása,
39. máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása,
40. máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása,
41. mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása,
42. motorkerékpár gyártása,
43. motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közútijármű-motor),
44. műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása,
45. papíripari gép gyártása,
46. parkettyártás,

- 47. tűzálló termék gyártása,
- 48. nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása.
- (4) Az építési övezetben önálló parkolóterület a 3,5 t önsúlynál könnyebb gépjárművek számára csak a 15. §-ban meghatározott csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó rendelkezések megtartásával alakítható ki.
- (5) A melléképítmények közül elhelyezhető:
 - 1. közmű-csatlakozási műtárgy,
 - 2. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - 3. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel és közterületi kiállással),
 - 4. kerti építmény (pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, víz- és fürdőmedence, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, kerti napkollektor, komposztáló),
 - 5. szobor, zászlótartó oszlop.

31. Kertvárosias lakóterület (Lke)

34. § (1) A kertvárosias lakóterületen az országos előírásokban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetőek el.

(2) Az építési övezetben nem építhető nagyhatótávolságú katonai radar, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint nem helyezhetőek el a következő tevékenységekkel összefüggő épületek:

- 1. acél tárolóeszköz gyártása,
- 2. bányászati, építőipari gép gyártása,
- 3. csap, szelep gyártása,
- 4. csapágy, erőátviteli elem gyártása,
- 5. csiszolótermék gyártása,
- 6. egészségügyi kerámia gyártása,
- 7. egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása,
- 8. egyéb nem vas fém gyártása,
- 9. egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés alágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni,
- 10. egyéb szivattyú, kompresszor gyártása,
- 11. előre kevert beton gyártása,
- 12. emelő-, anyagmozgató gép gyártása,
- 13. élelmiszer-, dohányipari gép gyártása,
- 14. építési betontermék gyártása,
- 15. építési gipsztermék gyártása,
- 16. falemezgyártás,
- 17. fém épületelem gyártása,
- 18. fémmegmunkálás,
- 19. fémszerkezet gyártása,
- 20. fémtartály gyártása,
- 21. fűrészáru-gyártás,
- 22. fűtőberendezés, kemence gyártása,
- 23. gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása,
- 24. gépjárműjavítás, -karbantartás,
- 25. gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása,
- 26. gőzkazán gyártása,
- 27. hidegen hajlított acélidom gyártása,
- 28. hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása,
- 29. hidegen húzott acélhuzal gyártása,

30. hidegen húzott acélrúd gyártása,
31. hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása,
32. kohászati gép gyártása,
33. kötőelem, csavar gyártása,
34. központi fűtési kazán, radiátor gyártása,
35. közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása,
36. huzaltermék gyártása,
37. kőmegmunkálás,
38. máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása,
39. máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása,
40. máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása,
41. mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása,
42. motorkerékpár gyártása,
43. motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közútijármű-motor),
44. műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása,
45. papíripari gép gyártása,
46. parkettagyártás,
47. tűzálló termék gyártása,
48. nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása.

(3) Az építési övezetben önálló parkolóterület a 3,5 t önsúlynál könnyebb gépjárművek számára csak a 15. §-ban meghatározott csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó rendelkezések megtartásával alakítható ki.

(4) Az építési övezetekben

1. egy telken két fő rendeltetésű épület helyezhető el,

2.¹ amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el. További egy rendeltetési egység elhelyezhető, ha az a jelen rendelet hatálybalépése előtt meglévő épület belső átalakításával, rendeltetési mód változással az épülettömeg növelése nélkül megvalósítható, továbbá az így létrejött összes rendeltetési egységhez tartozó megfelelő gépkocsi elhelyezését az előírás szerint biztosítani tudja. A telken a rendeltetési egységek közül legfeljebb 5 lehet lakás.

(5) A melléképítmények közül elhelyezhető:

1. közmű-csatlakozási műtárgy,

2. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

3. kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel és közterületi kiállással),

4.² kerti építmény (pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, víz- és fürdőmedence, épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, kerti napkollektor, komposztáló), növényház, üvegház, fóliasátor,

5. szobor, zászlótartó oszlop, antennaoszlop,

6. mezőgazdasági haszonállattartás céljára szolgáló építmény.

32. Településközpont vegyes terület (Vt)

35. § (1)³ A településközpont vegyes területen - ahol a szabályozási terv az övezetben kizárólagosan elhelyezhető funkciót felirattal nem jelöl - az országos előírásokban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetőek el.

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 11. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 11. § (2). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

3 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 12. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(2) Az építési övezetben önálló parkolóterület a 3,5 t önsúlynál könnyebb gépjárművek számára csak a 15. §-ban meghatározott csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó rendelkezések megtartásával alakítható ki.

(3) A településközpont vegyes területen nem építhető nagyhatótávolságú katonai radar, önálló parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

33. Intézményi terület (Vi)

36. § (1) Az intézményi területen az országos előírásokban meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetőek el.

(2)¹ Az OTÉK 17. § (3) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületen belül a tulajdonos, a használó, a bérlő, az üzemeltető és a személyzet számára szolgáló lakások kivételével más lakás csak az I. emelet feletti szinteken helyezhető el úgy, hogy az épületben elhelyezett összes lakószintek nettó szintterülete nem lépi túl az épület összes nettó szintterületének 50%-át. Amennyiben a kialakult állapot szerint a lakások aránya meghaladja az összes nettó szintterület 50%-át, a lakások aránytól függetlenül fennmaradhatnak, számuk nem nőhet.

(3) Az intézményi területen kivételesen elhelyezhető:

1. többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő,
2. üzemanyagtöltő amennyiben a szomszéd felőli telekhatár mellett 10 m széles sávban háromszintes növénytelepítés már megtörtént, vagy arról jogerős határozat rendelkezett, a zárt sorú beépítési mód kivételével,

3. önálló parkolóterület a 3,5 t önsúlynál könnyebb gépjárművek számára a 15. § - csapadékvíz elvezetés szakaszában foglaltak szerint.

(4) Az intézményi területen nem építhető nagyhatótávolságú katonai radar, önálló parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

34. Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)

37. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. igazgatási, egyéb irodaépület,
3. parkolóház, üzemanyagtöltő,
4. sport rendeltetésű építmény,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. egyéb közösségi szórakoztató épület,
7. szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen belül nem építhető nagy hatótávolságú katonai radar.

(3) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható, a lakófunkció az összes beépített nettó szintterület 20%-át nem haladhatja meg.

(4) Az építési övezetben a beépíthető terület 20%-ánál nem nagyobb alapterületen technológiai épület, sajátos épület magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét meghaladhatja, legfeljebb a megengedett épületmagasság másfélszereséig az egyéb ágazati jogszabályok figyelembevételével.

35. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip-e)

¹ Módosította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 25. § e).

38. § (1) A terület a jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi szolgáltatási épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető:

1. az olyan hulladékkezelő rendeltetésű épületek, ahol a telken működő üzem gyártási tevékenysége során keletkező saját hulladék anyagok, gyártási folyamatba történő visszaforgatását végzik,

2. épületnek minősülő közlekedési építmények, ha azok meglévő épületek funkcióváltásával jönnek létre. Az ilyen funkciójú meglévő épületek - az építési övezet előírásainak megfelelően - bővíthetők.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen belül nem építhető nagy hatótávolságú katonai radar.

(4) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás ki alakítható, a lakófunkció az összes beépített nettó szintterület 20%-át nem haladhatja meg.

(5) Az építési övezetben a beépíthető terület 20%-ánál nem nagyobb alapterületen technológiai épület, sajátos épület magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét meghaladhatja, legfeljebb az engedett épületmagasság másfélszereséig, az egyéb ágazati jogszabályok figyelembevételével.

36. Zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip-z)

39. § (1) A terület a környezetét jelentős hatást gyakorló gazdasági célú ipari építmények, valamint védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

(2) A zavaró hatású ipari gazdasági területen elhelyezhető:

1. a különlegesen veszélyes (többek között: tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények,

2. az olyan hulladékkezelő rendeltetésű épületek, ahol a telken működő üzem gyártási tevékenysége során keletkező saját hulladék anyagok, gyártási folyamatba történő visszaforgatását végzik.

(3) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás ki alakítható, a lakófunkció az összes beépített nettó szintterület 20%-át nem haladhatja meg.

(4) Az építési övezetben technológiai építmény, sajátos épület magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az építési övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén meghaladhatja, legfeljebb a megengedett épületmagasság másfélszereséig, az egyéb ágazati jogszabályok figyelembevételével.

(5) A meglévő nagyüzemek kisebb méretű üzemekké történő osztása esetén beépítési terv készítendő, mely bemutatja az újonnan kialakuló üzemerületek megközelítésére, használatára vonatkozó közlekedési- és zöldterületeket.

37. Különleges kereskedelmi célú terület (K-ke)

40. § (1) Az építési övezet a jelentős területigényű - elsősorban a 10 000 m² bruttó szintterületet meghaladó - bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények elhelyezésére szolgál. A hasznos bruttó szintterületbe a gépkocsitároló(k) szintterülete nem tartozik bele.

(2) Az övezetben elhelyezhető továbbá a különleges rendeltetést hordozó épületeken kívül szállás jellegű, iroda, szórakoztató és vendéglátó épület.

38. Különleges közhasználatú építmény terület (K-i)

41. § (1) Az építési övezet a különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges közhasználatú építmény területen csak a szabályozási tervlapon és a vonatkozó építési övezet előírásaiban megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el. Az övezetben az oktatáshoz, egészségügyhöz kapcsolódó funkciójú ingatlanok esetén parkolóház elhelyezhető.

39. Különleges honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági terület (Kho)

42. § (1) A terület a honvédség és a belbiztonság számára kizárólagosan igénybe vett területeket foglalja magába.

(2) A területen csak honvédelmi és belbiztonsági célokat szolgáló építmény helyezhető el.

40. Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló terület (K-h)

43. § (1) A területen a hulladékok kezelésére, tárolására, hasznosítására szolgáló telephely, épület és az azt kiszolgáló igazgatási és egyéb irodaépület létesíthető.

(2) Az építési övezetben technológiai építmény, sajátos építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az építési övezetben megengedett tevékenységhez szükséges építmények létesítése esetén meghaladhatja, az épületmagassága maximum 20,0 m lehet, az egyéb ágazati jogszabályok figyelembevételével.

(3)¹ A szennyvíztelep területén a telephelyüzemeltetéséhez szükséges napelempark, naperómű elhelyezhető.

41. Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület (K-k)

44. § (1) A terület városüzemeltetési célokat szolgáló kertészet számára fenntartott terület.

(2) A területen csak városüzemeltetési kertészettel kapcsolatos építmény helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára az egyéb rendeltetésű épületen belül egy lakás elhelyezhető, amelynek bruttó alapterülete az összes beépített nettó szintterület 20%-át nem haladhatja meg.

42. Különleges közlekedési terület (K-kö)

45. § (1) A terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe.

(2) Az építési övezetben az épületnek minősülő közlekedési építmény (többek között: parkolóház, autóbusz-pályaudvar, garázsok) területe és telkei, továbbá nagykapacitású parkolók - ha azok nem közterületek - helyezhetők el.

(3) A Páfrány utca menti övezetben a Páfrány utca felé kialakult előkert tartandó. A többi, közterület felé néző szabályozási vonalak mentén előkertet nem kell tartani.

(4) Különleges zónákon belül nem építhető nagyhatótávolságú katonai radar.

42/A.² Különleges lovarda terület (K-lo)

¹ Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

² Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 14. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

45/A. §¹ Az övezetben a sport- és rekreációs célú lótarthoz, lovagláshoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

46. § A Város területének beépítésre nem szánt területei a következők:

1. közlekedési és közműelhelyezési terület,
2. zöldterület,
3. erdő terület,
4. mezőgazdasági terület,
5. különleges beépítésre nem szánt bányá terület,
6. vízgazdálkodási terület.

43. Közlekedési és közműelhelyezési terület (KÖ)

47. § (1) A terület a kialakult, vagy Szabályozási Terven kiszabályozott szabályozási szélességen belüli országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.

(3) Országos főutak és egyéb jogszabályokban ekként meghatározott országos műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának és egyedi építmények helyének a helyi Szabályozási Tervben történő meghatározása a Magyar Állam vagy ezen létesítmények mindenkor tulajdonosa, valamint a nevében eljáró, erre a feladatra jogszabályban kijelölt vagy jogszabályi felhatalmazás alapján megbízott vagyongazdálkodó érdekében történt.

(4) Közlekedési és közműelhelyezési területen belül nem építhető nagy hatótávolságú katonai radar.

(5) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület a következő övezetekre tagozódik:

1. KÖu-I jelű - I. rendű közlekedési célú közterület (az országos gyorsforgalmi utak, az országos utak, az országos mellékutak és települési főutak, a települési mellékutak (gyűjtő utak), és a fontosabb kiszolgáló utak),

2. KÖu-II jelű - II. rendű közlekedési célú közterület (kiszolgálóutak, gyalogutak, kerékpárutak, közterek, parkolók),

3.² KÖk jelű - kötöttpályás - vasúti - közlekedési terület,

4.³ KÖ-km - telekigényes közmű terület.

(6) A közúti közlekedési területen - a vasutak, és a légi közlekedés építményei kivételével - elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

1. közlekedési építmények,
2. terepszint alatti garázsok,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. pavilonok,
5. igazgatási épület,

1 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 14. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 15. § (1). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

3 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 15. § (2). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

6. gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó, bérlő, üzemeltető és a személyzet számára szolgáló lakás,

7. hirdető berendezések, szobrok, díszkutak, távbeszélő fülkék, parkolóóra, jegykiadó,

8. köztisztasággal kapcsolatos létesítmények,

9. valamint, ha a szabályozási szélesség legalább 20,0 m és a közlekedési forgalmat nem zavarja, és a környezetvédelmi hatóság hozzájárul, mobil üzemanyagtöltő állomás.

(7) A közúti közlekedési területen elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közúti közlekedési terület 10%-át, az újonnan elhelyezendő épületek épületmagassága - a pavilonokat kivéve - a 8,0 m-t nem haladhatja meg. A pavilonok épületmagassága legfeljebb 3,5 m lehet. A területek terepszint alatt 100%-ban beépíthetők. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

(8) A kötőtpályás - vasúti - közlekedési területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó;

1. közlekedési építmény(ek),

2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

3. igazgatási épület,

4. parkoló,

5. gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, a telekterület 10%-át nem meghaladó beépítettséggel, legfeljebb 9,5 m-es épületmagassággal, szabadon állóan elhelyezve.

(9) A gyalogos közlekedési területbe a Szabályozási Terven a rácshálós felülettextúrával jelölt gyalogos utcák díszburkolatú terek területei tartoznak, ezek vonatkozásában érvényesülő előírások:

1. a gyalogos közlekedés céljait szolgáló közterület, rajta csak korlátozott járműközlekedés engedhető meg,

2. a területen a burkolt felület aránya ne lépje túl a gyalogos terület funkcionális követelményeiből adódó mértéket. A lombkorona fedettség biztosítsa a burkolt felületek megfelelő árnyékolását, a zöldfelületeken a legmagasabb aktivitás értékű (3 szintes) növényállományt kell telepíteni,

3. a terület terepszint alatt 100%-ig beépíthető.

(10)¹ A KÖ-km jelű övezetben a telekigényes közüzemi közműellátás és hírközlés létesítményei helyezhetőek el. (pl.: gázfogadó, közüzemi víztározó, szennyvízáttemelő, házas trafó, elektronikus hírközlési átjátszó adótorony). A közműlétesítmények, sajátos építmények magasságát a technológia igénye határozza meg (pl.: hidroglóbusz, vas- arzén- és mangántalanító vízi létesítmények, adó és antennatorony), de az a 45 métert nem haladhatja meg.

44. Zöldterület (Zkp, Zkk)

48. § (1) A zöldterületi övezet a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, kulturális rendezvények megtartására, valamint emlékhelyek kialakítására alkalmas, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) Zöldterület céljára kijelölt terület minimum 75%-át zöldfelülettel vagy vízfelülettel fedetten kell kialakítani. A csak gyalogosok által használt vízáteresztő burkolattal ellátott felületek a zöldfelületi fedettségbe beszámíthatók. A közparkon belül felszíni víztározók, tavak létesíthetők.

(3) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint a következő övezetekre tagozódnak:

1. a Zkp jelű közpark övezet a jellemzően nagy kiterjedésű - 1 ha feletti területnagyságú - több rendeltetésű, díszkertként is funkcionáló közterület,

2. a Zkk jelű övezet területei az első sorban kis területű, növényzettel fedett közterületek.

¹ Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 15. § (3). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

- (4) A Zkp jelű közpark övezetben:
1. a pihenést és testedzést szolgáló építmények (többek között: sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér),
 2. vendéglátó építmény,
 3. a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
 4. mindezek megközelítését biztosító út,
 5. illemhely,
 6. a terület használói számára kialakított parkolók helyezhetők el.
- (5) Zöldterületen terepszint alatti garázsok úgy helyezhetők el, hogy a (2) bekezdésben foglalt zöldfelületi fedettség kialakuljon.
- (6) Az övezet telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság legfeljebb 6,5 m lehet és az építmények által elfoglalt terület nem haladhatja meg a telek 3%-át.
- (7) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (8) Zöldterületen nem építhető nagyhatótávolságú katonai radar.
- (9) A helyi természeti védelemmel érintett Zöldterületeken újonnan csak a pihenés, a szabadidő és a játék kizárólag nem épület jellegű építményei (többek között: sétaút, játszótér, pihenőhely), valamint az esztétikai értékeket növelő díszítő elemek (többek között: szobor, plasztika, ivókút, szökőkút, vízmedence) és illemhely helyezhető el.
- (10) A helyi természeti védelemmel érintett Havihegyi út menti zöldterületeken a (9) bekezdésben meghatározott építményeken és díszítő elemeken kívül a meglévő lakóépülettel jogszerűen beépített telkeken, a meglévő beépítettség a jelen rendelet hatálybalépésekor az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettekhez képest egy alkalommal, legfeljebb 20 m²-rel növelhető. Továbbá a meglévő épületek felújítása során építéstechnológiai okból a meglévő épületmagasság 50 cm-rel növelhető.
- (11)¹ Amennyiben a zöldterület (Zkp, Zkk) kialakult állapota, vagy a terepadottságok indokolják, az övezetben a parkolóhelyek a telekhatártól mért 500 m-en belül más telken is kialakíthatók.

45. Erdő terület (Ev, Eg, Ek)

- 49. §** (1) Az erdőterületek rendeltetésük és építmények elhelyezése szerint:
1. Eg jelű gazdasági erdőterület,
 2. Ev jelű védelmi erdő terület,
 3. Ek jelű közjóléti erdő terület övezetekre tagolódnak.
- (2) Erdő területen belül nem helyezhető el nagyhatótávolságú katonai radar.
- (3) Erdő területen az ágazati jogszabályok szerint készített és jóváhagyott körzeti erdőtervben rögzített fahasználati és erdőfelújítások engedélyezhetők.
- (4) Az erdő területen hatályba lépése előtt már meglévő épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül - amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek - megtarthatók és felújíthatók.
- (5) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, sem a beépítettség, sem az épületmagasság nem növelhető, kivéve a meglévő tetőtér beépítését, lapos tető esetén - ha a településképi rendelet településképi követelményei megengedik - magastető építését, mely esetben az épületmagasság legfeljebb 1 m-rel történő növelése és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.
- (6) Az Eg jelű övezetekben
1. épületet 10 hektárnál nagyobb telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el,
 2. az épületek legfeljebb 6,5 m épületmagassággal építhetők,
 3. a technológiai szempontból szükséges épület - kilátó, vadles - legnagyobb épületmagasság értéke maximum 25,0 m lehet.

¹ Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 16. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(7)¹ Az Ev jelű övezetben - erdei kilátó és a magasles kivételével - épületet, építményt elhelyezni nem lehet. A telek területének legalább 90%-át fával beültetve kell kialakítani, a fennmaradó 10% területen út, parkoló létesíthető. Az övezetben pihenést, testedzést, sportolást, szabadidő eltöltést szolgáló létesítmények sem helyezhetők el.

(8) Az Ek jelű közjóléti rendeltetésű erdőterület elsősorban rekreációs célokat szolgáló erdőterület, ahol rekreációs, sport, turisztikai, kereskedelmi, szolgáltató, szakrális célú fő rendeltetésű épület helyezhető el és

1. az övezetben épület az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb kétszer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybe vett telekreszen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el,

2. az épületek legfeljebb 6,5 m épületmagassággal építhetők,

3. a technológiai szempontból szükséges építmények - kilátó, vadles - legnagyobb épületmagasság értéke maximum 25,0 m lehet.

46. Mezőgazdasági terület (Má, Mko, Mke)

50. § (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része, ahol a használat során a termőföldvédelem mellett a hagyományos tájhasználati jellegzetességek és a természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(2) A mezőgazdasági terület a következő mezőgazdasági övezetekre tagolódik:

1. Má jelű, általános mezőgazdasági terület,

2. Mko, mint korlátozott használatú mezőgazdasági terület,

3. Mke, mint kertes mezőgazdasági terület.

(3) A mezőgazdasági területen a terv jóváhagyása előtt már meglévő épületek, a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek). Ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi, alapterületük bővíthető, továbbá az érintett telken új épület is létesíthető.

(4) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, sem a beépítettség, sem az épületmagasság nem növelhető, kivéve a meglévő tetőtér beépítését, lapos tető esetén - ha a településképi rendelet településképi követelményei megengedik - magastető építését, mely esetben az épületmagasság legfeljebb 1 m-rel történő növelése és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

(5) Az Mke jelű kertes mezőgazdasági terület a legfeljebb családi gazdaság méretű gyümölcs, szőlő- és bortermelés, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe, ahol az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló építmények és földdel borított pince helyezhető el. Az övezetben lakófunkció nem megengedett.

1. Az övezetben épület elhelyezése az OTÉK előírásai megtartásával a következő feltételekkel történhet:

a) a 720 m²-t meg nem haladó ingatlanon kizárólag terepszint alatti pince és növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el,

b) 720-6000 m² területű ingatlanon - amelynek a telekszélessége az építési helyen minimum 10 m - a tárolás, feldolgozás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el a telek területének 5%-áig. Az épületenkénti bruttó szintterület a 100 m²-t nem haladhatja meg,

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 17. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

c) 6000 m²-t meghaladó területű ingatlanon - amelynek a telekszélessége az építési helyen minimum 10 m - a tárolás, feldolgozás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pinca) helyezhető el a telek területének 5%-áig. Az épületenkénti bruttó szintterület a 200 m²-t nem haladhatja meg,

d) 10 000 m²-t (1 ha) meghaladó telekterületen az épület(ek) bruttó szintterülete maximum 500 m² lehet,

e) a telken újonnan létesülő épület szabadonállóan, az épület homlokvonala előtti út tengelyétől legalább 12,0 m távolság és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezendő el,

f) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m lehet,

2. az övezetben birtokközpont nem alakítható,

3. az épületnek forrástól, vízfolyástól, vízfelülettől min. 30 m távolságra kell lennie, kivéve ott, ahol a természet védelméről szóló törvényben foglaltak szerint helyezhetők el új épületek.

(6)¹ Az Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét, valamint a tájképvédelmet is szolgáló, ökológiai hálózati elemként is funkcionáló és részben természeti, vagy természetvédelmi területként is védettség alá eső mezőgazdasági művelésű águ terület, ahol a gyeperület (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak természetes beerdősülés után (erdőre) változtatható meg. Az övezetben lakófunkció nem megengedett.

1. Az övezetben gazdasági épületként gyepeken csak a gyeperületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetéses állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény helyezhető el, kivételesen a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is elhelyezhető, a következő feltételekkel:

a) az 5ha-t (50 000 m²) meghaladó területű ingatlanon telkenként max. 200m²/5 ha összalapterületű épület(ek) helyezhető el,

b) a telken újonnan létesülő épület szabadonállóan, 10 m előkert és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezendő el,

c) az épületmagasság legfeljebb 3,5 m lehet.

2. Az épületnek forrástól, vízfolyástól, vízfelülettől min. 50 m távolságra kell lennie, kivéve ott, ahol a természet védelméről szóló törvényben foglaltak szerint helyezhetők el új épületek.

47. Különleges beépítésre nem szánt terület

51. § (1) A település különleges beépítésre nem szánt területei a következő övezetekbe soroltak:

1. Kb-t jelű, különleges beépítésre nem szánt temetőterület övezet,
2. Kb-esz jelű, különleges beépítésre nem szánt szolgáltató terület övezet,
3. Kb-eá jelű, különleges beépítésre nem szánt állattartó terület övezet,
4. Kb-ei jelű, különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi terület övezet,
5. Kb-ea jelű, különleges beépítésre nem szánt arborétumterület övezet,
6. Kb-np jelű, különleges beépítésre nem szánt napelempark terület övezet,
7. Kb-szt jelű, különleges beépítésre nem szánt szalmatároló terület övezet,
8. Kb-b jelű, különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezet,
9. Kb-r jelű, különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezet.

(2) Kb-t jelű övezetbe a temető területe tartozik, ahol

1. a kegyeleti rendeltetésű építmények (ravatalozó, üzemi, irodai épületek, családi sírkamrák, sírboltok, temetőhöz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató épületek) helyezhetők el.

¹ Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 18. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2. a megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, harangláb létesítése esetén: 10,0 m-ig terjedhet.

(3) A Kb-esz jelű szolgáltató övezetben elsősorban a helyi sajátosságokat hordozó, általában kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltatási funkciójú építmények helyezhetők el úgy, hogy az építmények a 6. sz. főút tengelyétől mért 50,0 m-en belül nem állhatnak.

(4) A Kb-eá jelű állattartó övezetben a terület használatával kapcsolatos építmény, istálló, karám, iroda, bemutató épület, siló, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás - melynek bruttó szintterülete 150 m²-t nem haladhatja meg - helyezhető el.

(5) A Kb-ei jelű idegenforgalmi övezetben a bányászati emlékpark fenntartásához és használatához szükséges építmények, mindezek megközelítését biztosító út, a terület használói számára kialakított parkolók helyezhetők el.

(6) A Kb-ea jelű arborétum övezetben a terület használatával kapcsolatos építmények, tároló, üvegház, bemutató épület, iroda, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás - melynek bruttó szintterülete 150 m²-t nem haladhatja meg - helyezhető el.

(7) A Kb-np jelű övezetbe a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak, ahol:

1. az energiatermelő rendszerek és azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el,

2. azon telekhatárok mentén, melyek egyben az övezettől eltérő területhasználattal, övezettel határosak, a működést nem befolyásoló növényzónát kell telepíteni.

(8) A Kb-szt jelű övezetbe a hőerőmű üzemeltetéséhez szükséges szalma, átmeneti tárolását biztosító épületek és építmények helyezhetők el.

(9) A Kb-b jelű bányaterület övezetben kizárólag a bányaműveléshez kapcsolódó épületek, létesítmények helyezhetők el, a következő feltételekkel:

1. az övezetben technológiai szempontból szükséges épületek - siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló - legnagyobb épületmagassága 25,0 m-ig terjedhet,

2. a bányászati hasznosítás során átalakított terület tájba illesztése és a terület újra hasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex táj rehabilitációt kell végezni.

(10) A Kb-r jelű rekreációs terület övezetben a rekreációhoz, sporthoz, szabadidő eltöltéséhez, oktatáshoz, neveléshez kapcsolódó létesítmények, rendezvénytér, ökopark, bemutatótér, kemping, kilátó helyezhető el a zagykazetták felszámolása után. A felszámolásig a területen épület, építmény nem helyezhető el.

48. Vízgazdálkodási terület (Vg)

52. § (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területbe:

1. az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja,

2. az állóvizek medre és parti sávja,

3. a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

4. a vízbeszerzési területek (védett vízbázis), üzemi területek tartoznak.

(2) A területen építményt elhelyezni a külön jogszabályokban foglaltak szerint a következő feltételekkel szabad:

1. egyéni horgásztanyák nem építhetők,

2. közzójelű tó esetén a testedzést, sportolást, rekreációt szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények építhetők,

3. közzójelű tó esetén a testedzést, sportolást, rekreációt szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények építhetők.

(3) Vízgazdálkodási területen nem építhető nagyhatótávolságú katonai radar.

(4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó jogszabályi rendelkezések előírásainak megfelelően csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

1. a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, azt szolgálja,
2. segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
3. biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

V. Fejezet

A VÁROS EGYES RÉSZEINEK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

53. § (1) A Város egyes részeinek területeire vonatkozó sajátos előírásokat együtt kell alkalmazni az 1. § - 52. §-ban foglalt előírásokkal és a Szabályozási Terv szabályozási elemeivel. A sajátos előírások az előző fejezetek előírásait módosíthatják, kiegészíthetik, ugyanazon elemre vonatkozó szabályozás tekintetében mindig a sajátos előírásokat kell alkalmazni.

(2) A Város sajátosságot hordozó és a 11. mellékletben lehatárolt területek a következők:

1. Pécs Belváros területére (B) vonatkozó sajátos előírások,
2. Pécs Donátus és környékére (D) vonatkozó sajátos előírások,
3. Pécs Szigeti városrészre (SZ) vonatkozó sajátos előírások,
4. Pécs Budai város dél városrészére (BD) vonatkozó sajátos előírások,
5. Pécs Tettye-Havi hegy városrészre (T) vonatkozó sajátos előírások,
6. Bf 210 m feletti területekre (BF) vonatkozó sajátos előírások,
7. Pécsi Ipari Park területére (IP) vonatkozó sajátos előírások,
8. Buzsáki Imre út környékére (BI) vonatkozó sajátos előírások,
9. Pécs, Nyíl utca és környékére és az Ady Endre utca környéki területre (NY) vonatkozó sajátos előírások,
10. Pécs Szigeti út - Acsády Ignác utca - Stadion utca - Szántó Kovács János utca által határolt területre (ST) vonatkozó sajátos előírások,
11. országos főutak szabályozási területével érintkező beépítésre szánt telkekre vonatkozó sajátos előírások,
12. I. rendű közlekedési területekkel érintkező telkekre vonatkozó sajátos előírások,
13. Siklói út - Fellbach utca - Sztáray Mihály út - Aidinger János út és környékére (M) vonatkozó sajátos előírások,
14. Pécs-Hird 48482 hrsz-ú telkekre (HI) vonatkozó sajátos előírások,
15. Zólyom utcától délre levő tömbre (Z) vonatkozó sajátos előírások,
16. Siklói út - Nagypostavölgyi út, Siklói út - Árnas út (S) közötti területre vonatkozó sajátos előírások,
17. a Pécs, volt tüzérlaktanya területére (A) vonatkozó sajátos előírások,
18. Pécs - Vasas - Belvárdi-vízfolyás (VB), a 6. Számú főút és a Hirdi út által határolt területre vonatkozó sajátos előírások,
19. az M60 autópályától délre lévő területre (MIP) vonatkozó sajátos előírások,
20. Pécs-Hird Homokbánya utcára (H) vonatkozó sajátos előírások,
21. Pécs - Zsebedomb - Szellő utcára (ZS) vonatkozó sajátos előírások,
22. Pécsbánya - „bányászati emlékparkra” - (PB) vonatkozó sajátos előírások,
23. Pécs Somogy terület részére (SO) vonatkozó sajátos előírások,
24. Pécs Vasas terület részére (V) vonatkozó sajátos előírások,
25. az Ispitalja városrészre (I) vonatkozó sajátos előírások,
26. a Somogyi Béla, Légszeszgyár utca, Batthyány utca és Alsó-malom utcák által határolt tömbre (SL) vonatkozó sajátos előírások,
27. az Újpatacs, Platán köz - Kislőtér utca közötti területre (ÚP) vonatkozó sajátos előírások,
28. a Felsőgyükési területre (F) vonatkozó sajátos előírások,

29. a Patacsi hegyoldalra (P) vonatkozó sajátos előírások.

(3) Az övezet sajátos előírású terület érintettségére a Szabályozási Terven az övezeti jel végén zárójelben lévő betűjel is utal.

(4) A sajátos előírásokat az övezet szöveges rendelkezései és a 2. mellékletben foglalt táblázatok tartalmazzák.

49. Pécs belváros területére (B) vonatkozó sajátos előírások

54. § (1) Pécs belváros sajátos építési övezeteire vonatkozó közös előírások: Kereskedelmi szállásférőhelyek - szállodák, panziók esetén minden esetben biztosítani kell a tehergépjárművel történő megközelítési, rakodási lehetőséget.

(2) **Pécs belváros területének (B) egyes építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások:**

1. az **Lk-60X4(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 10,0 m, az udvari épületrész párkánymagassága legfeljebb 6,5 m lehet,

b) 7 önálló rendeltetési egység abban az esetben megengedett, ha a telken elhelyezett rendeltetésből fakadó összes parkolóigény telken belül biztosítható,

c) telkenként csak egy főépítmény helyezhető el,

2. az **Lk-60X1(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a megengedett utcai épületrész párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 4,5 m lehet,

b) telkenként csak egy főépítmény helyezhető el,

3. az **Lk-60YX(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a zártosított hézagos beépítés esetén az oldalkert legalább 4,0 m, zártosított beépítés esetén az udvari szárnyak és az oldalhatár, valamint két oldalszárny között tartandó a 4,0 m,

b) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 11,5 m. Amennyiben a meglévő egyik csatlakozó szomszédos épület párkánymagassága a kapcsolódó telekhatároknál mérve meghaladja a 11,0 m-t és a másik kapcsolódó szomszédos épület párkánymagassága a telekhatárnál mérve meghaladja a 12,0 m-t, a tervezett épület utcai párkánymagassága legfeljebb e két kialakult magasság átlagértéke lehet, de nem haladhatja meg a 12,0 m-t. Az udvari épületrész párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 6,5 m,

4. az **Vt-50YY(B)** és az **Lk-50YY(B)** jelű építési övezetek sajátos előírásai:

a) az udvari szárnyak és az oldalhatár, valamint két oldalszárny között legalább 4,0 m távolságot kell megtartani,

b) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 12,5 m, az udvari épületrész párkánymagassága legfeljebb 7,5 m,

c) a telken egy főépítmény kizárólag zártosítottan helyezhető el.

5. a **Vt-60XX(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a beépítettség mértéke közbenső telkeknél legfeljebb 60%, a Király utca mentén és a Jókai térre néző teleknél legfeljebb 75%, saroktelkek esetében legfeljebb 80% lehet,

b) zártosítottan elhelyezett épület esetén az udvari szárnyak és az oldalhatár között, valamint a két oldalszárny között legalább 4,0 m távolságot kell tartani. Ennél kisebb kialakult távolság ráépítés esetén megtartható,

c) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a szomszédos, csatlakozó ingatlanoknál kialakult utcai párkánymagasság, de legfeljebb 11,5 m, kivéve a 17485/1 és 17485/2 hrsz-ú ingatlanokat, ahol ez a meglévő épületek kialakult párkánymagassága, de legfeljebb 16 m, és kivéve a 17540 hrsz-ú ingatlant, ahol ez a kialakult szomszédos ingatlanok kialakult párkánymagassága közül a kisebbik magassága, de legfeljebb 16,0 m,

d) az udvari épületrész párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 7,5 m. Abban az esetben, ahol a telken elhelyezett udvari épületrészt kialakult, 7,5 m-t meghaladó párkánymagasságú épület vagy épületek határolják, az udvari párkánymagasság a szomszédos telkeken kialakult udvari párkánymagasságig, de legfeljebb 9,0 m-ig növelhető,

6. a **Vt-607Y(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) 1000 m² vagy annál kisebb telekterületű telken csak egy épület helyezhető el,
b) zárt sorú épület elhelyezés esetén az udvari szárnyak és oldalhatár között, valamint a két oldalszárny között legalább 6,0 m távolságot kell tartani,
c) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, az udvari épületrész párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 5,5 m.

7. a **Vt-60YX(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) zárt sorú hézagos beépítés esetén az oldalkert legalább 4,0 m lehet. Zárt sorú beépítés esetén az udvari szárnyak és az oldalhatár, valamint két oldalszárny között tartandó a 4,0 m,

b)¹ az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 11,5 m, az udvari épületrész párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 6,5 m, a 17636 és 17637 hrsz. (vagy azok összevonásából keletkező) ingatlanok esetében 10,5 m,

8. a **Vt-60XY(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a Béri Balogh Á. utcához csatlakozó magánútra a 20. § (1) bekezdése nem vonatkozik,

b) az övezetben kialakítható építési telek nagysága a 6000 m²-t nem haladhatja meg,

c) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 11,5 m. Az udvari épületrész párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 7,5 m lehet. Kivételesen azokon a helyeken, ahol illeszkedési szempontból indokolt, az udvari párkánymagasság – az illeszkedés biztosítása érdekében – 9,0 m-ig növelhető,

d) a zöldfelület minimális mértéke az OTÉK által biztosított minimum érték a, nyitott közösségi terek beszámításával,

9. a **Vt-58X6(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az építési övezetben kizárólag zárt sorú beépítés a megengedett,

b) a térszint alatti beépítettség mélygarázs létesítése esetén 100%-ig növelhető, ha az előírt legkisebb zöldfelület mértéke továbbra is biztosított. A mélygarázs be nem épített felszínén legalább 1,5 m-es földtakarás biztosítandó,

c) az udvari szárnyak, valamint két oldalszárny között legalább 7,5 m távolságot kell megtartani,

d) a megengedett utcai párkánymagasság legalább 9 m az építési vonal mentén,

e) a telken egy főépítmény kizárólag zárt sorúan helyezhető el, ahol az épület csak egy ütemben építhető.

10. a **Vt-60XZ(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a beépítettség mértéke közbenső telkeknél legfeljebb 60%, a Király utca mentén legfeljebb 75%, saroktelkek esetében legfeljebb 80% lehet,

b) zárt sorúan elhelyezett épület esetén az udvari szárnyak és az oldalhatár között, valamint a két oldalszárny között legalább 4,0 m távolságot kell tartani,

c) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 11,5 m, az udvari épületrész párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 7,5 m,

d) az övezetben közfunkció csak az utcai épületekben létesíthető, utcai megközelítéssel,

11. a **Vt-50YZ(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 19. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

a) az építési övezetben kizárólag zártosuló beépítés a megengedett,
b) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 11,5 m, az udvari épületrész, tömbbelsőben elhelyezkedő telken elhelyezhető épület épületmagassága legfeljebb 9,5 m.

c) a telken egy főépítmény helyezhető el,

d) a hátsókert minimális mérete 6,0 m.

12. a **Vi-00XX(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a beépítettség mértéke közbenső teleknél legfeljebb 70%, sarokteleknél legfeljebb 85% lehet,

b) zártosuló épület elhelyezés esetén az udvari szárnyak és oldalhatár között, valamint a két oldalszárny között legalább 6,0 m távolságot kell tartani,

c) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, udvari épületrészen a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 6,5 m.

A Szent István tér - Apáca utca - Ferencesek utcája által határolt tömbben meglévő épület bővítése esetén az udvari épületrész párkánymagassága nem haladhatja meg az utcai épületrész udvari párkánymagasságát,

d) a 16664, 16665, 16666/2 hrsz-ú ingatlanok esetében a saját telken, vagy a szomszéd telken álló utcai épület kialakult párkánymagasságánál nem lehet több a maximális párkánymagasság,

e) a 18357, 18358, 18359/1, 18359/2 és a 18360 hrsz-ú ingatlanok esetében az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 9,5 m, udvari épületrészen a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 6,5 m.

13. a **Vi-60YY(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) zártosuló épület elhelyezés esetén az udvari szárnyak és oldalhatár között, valamint a két oldalszárny között legalább 6,0 m távolságot kell tartani,

b) az utcai épületrész megengedett párkánymagassága a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 9,5 m, az udvari épületrészen legfeljebb 7,5 m.

14. a **Vi-60ZZ(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) zártosuló épület elhelyezés esetén az udvari szárnyak és oldalhatár között, valamint a két oldalszárny között legalább 6,0 m távolságot kell tartani,

b) a megengedett épületmagasság a kialakult párkánymagasság, de legfeljebb 8,5 m.

15. a **Vi-2000(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az övezetben vallási célú épületek helyezhetők el,

b) a legnagyobb megengedett beépítettség a meglévő érték,

c) az udvari szárnyak és az oldalhatárok között, valamint két oldalszárny között legalább 6,0 m távolságot kell tartani,

d) a megengedett épületmagasság a kialakult párkánymagasság.

16. a **Vi-609X(B)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az övezetben a terepszint alatti beépítettség 100% lehet,

b) a Széchenyi tér felőli kialakult párkánymagasság nem növelhető,

c) a Király utca felől, a Király u. 3. és 5. sz. épület kivételével a kialakult párkánymagasság nem növelhető. Király utca 5. sz. esetében az épületmagasság -az utcai párkánymagasság megtartása mellett - 1,0 m-rel növelhető. Király utca 3. sz. esetében az utcai párkánymagasság a Király u. 1. párkánymagasságát legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg,

d) udvari épületrészen megengedett párkánymagasság a telken kialakult párkánymagasság, vagy 6,5 m, a 17539 hrsz-ú ingatlan esetében a Palatinus Hotel belső szárnyainak magassága.

50. Pécs Donátus környékére (D) vonatkozó sajátos előírások

55. § (1) Pécs Donátus és környékének sajátos építési övezeteire vonatkozó közös előírások:

1. az egyes épületek számán felül, az ingatlanon már álló, a terület korábbi, szőlőhegyi használatához kapcsolódó, annak identitását és hangulatát tükröző épület megtartható, amennyiben az a tervezett közterület alakítással, szabályozási vonallal nem érintett,

2.¹ a területen 1,5 m-nél nagyobb bevágás és feltöltés kizárólag a telek gépjárművel való megközelítése céljából létesíthető. A telek a megengedett beépíthető telekterületen kívül, az egyéb, terepalakításra vonatkozó előírások figyelembevételével, a telek 20%-ánál nagyobb felületen az eredeti lejtésviszonyokat megváltoztatni nem szabad. A 20% területnagyság számításánál a jogszerűen meglévő épületek által elfoglalt területet nem kell terepalakítás területként számolni,

3. 40%-nál nagyobb lejtésű területrészekben az eredeti lejtésviszonyokat meg kell tartani,

4. a Bf 210 m-es rétegvonallal érintett és felette levő kertvárosi lakóterületeken telkenként legfeljebb két rendeltetési egység létesíthető,

5. a fő funkciót kiegészítő épületek csak a kert művelését és a pihenést szolgáló építmények lehetnek,

6. a terepalakítás során rézsű vagy legfeljebb 2,20 m magas támfal létesíthető,

7. egy telken belül az össz. támfalmagasság legfeljebb 10,0 m lehet,

8. meglévő utcafronti sövény kivágása esetén azt pótolni kell.

(2) Pécs Donátus és környékének (D) beépítésre nem szánt erdő területére vonatkozó sajátos előírásai:

1. közjóléti erdőben a helyi lakosság, a helyben üdülő és kiránduló népesség pihenésére, kikapcsolódására, testedzésére szolgáló építmények - sétaút, pihenőhely, tornapálya - továbbá a terv szerinti övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel oktatási-kutatási, egészségügyi-szociális, vendéglátó, szállásférőhely rendeltetésű épület is elhelyezhető,

2. a lejtő felőli párkánymagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.

(3) **Pécs Donátus és környékének (D) egyes építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások:**

1. az **Lk-2662(D)** jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 4 főépítmény építhető,

2. az **Lke-374Y(D)** és a **Lke-364Y(D)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az épületmagasság nyeles telek esetén legfeljebb 6,0 m lehet,

b) a főépítmények száma 1200 m^2 teleknagyság alatt egy, 1200 m^2 és annál nagyobb teleknagyság esetén legfeljebb kettő lehet,

3. az **Lke-272Y(D)** és az **Lke262Y(D)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m lehet. Kivétel oldalhatáron álló épület elhelyezés és 1200 m^2 -nél kisebb teleknagyság esetén. Ez esetben nem lehet több mint 6,0 m,

b) saroktelek esetén az előkert mérete a tömbbelső feltárását szolgáló 7,0 m-t meg nem haladó szabályozási szélességű köz- vagy magánút felől - amennyiben nincs kialakult beépítési vonal - minimum 3,0 m lehet,

c) a főépítmények száma 1200 m^2 teleknagyság alatt egy, 1200 m^2 és annál nagyobb teleknagyság esetén legfeljebb kettő lehet,

4. az **Lke-27Y3(D)** jelű építési övezetben 1500 m^2 -es telekméretig az építési telek beépíthetősége 15%. 1500 m^2 -t meghaladó telek legfeljebb 300 m^2 mértékig építhető be,

5. az **Lke-27X3(D)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) 1500 m^2 -es telekméretig az építési telek beépíthetősége 15%,

b) 1500 m^2 -t meghaladó telek legfeljebb 300 m^2 mértékig építhető be,

1 Módosította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 25. § f).

c) telkenként legfeljebb 2 főépítmény építhető,
6. az **Lke-372Z(D)**, az **Lke-374Z(D)** valamint az **Lke-052Z(D)** jelű építési övezetekben építési telkenként csak egy főépítmény helyezhető el.

51. Pécs Szigeti városrészre (SZ) vonatkozó sajátos előírások

56. § (1) Pécs Szigeti városrészének sajátos építési övezeteire vonatkozó közös előírások:

1. építési tevékenységet csak a beépítendő terület alapincézettiségének vizsgálata után szabad kezdeni,

2. a telkeken 1,5 m-nél nagyobb támfal, rézsú nem létesíthető.

(2) Pécs Szigeti városrészének egyes sajátos építési övezeteire vonatkozó általános előírások:

1. sajátos kisvárosias építési övezetben a 34. §-ban felsorolt építmények közül:

a) nem helyezhető el termelő kertészeti építmény, üzemanyagtöltő, egyéb gazdasági építmény,

b) szálláshely szolgáltató épület csak 25 férőhelyes nagyságig helyezhető el,

2. Pécs Szigeti városrészének nagyvárosias sajátos építési övezetében:

a) különálló új épülettel csak a 4324 hrsz-ú és 4242 hrsz-ú telek (Garay u. és Hargita u. 13.) építhető be, egyéb helyeken új épületek közül csak gépjárműtároló építhető, maximum 4,0 m-es épületmagassággal,

b) a 33. §-ban felsorolt elhelyezhető építmények közül nem helyezhető el többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő,

3. a sajátos településközponti vegyes építési övezetekben a 35. §-ban felsorolt elhelyezhető építmények közül sportépítmény és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

(3) **Pécs Szigeti városrészének (SZ) egyes építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások:**

1. a **Lk-2053(SZ)** és az **Ln-2054(SZ)** jelű építési övezetben a 30%-ot meghaladó beépítés esetén az udvar területe nem használható parkolásra,

2. az **Lk-50X2(SZ)** és az **Lk-506Y(SZ)** jelű építési övezet sajátos előírása:

a) újonnan építési telek nem alakítható ki, kivéve, ha a szabályozási tervlap irányadó telekhatárai új telekalakításra utalnak,

b) a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 70%-ot,

3. az **Lk-50XZ(SZ)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) telekösszevonásokkal létrejövő telkek beépítésekor az utcafronti épülettömegeket történelmi telekhatárok figyelembevételével kell tagolni,

b) az épületmagasság az I. rendű közlekedési célú közterület mentén legfeljebb 9,0 m, tömbbelsőben, II. rendű közlekedési célú közterület és magánút mentén legfeljebb 6,5 m, oldal, vagy hátsó határon különálló épületnél legfeljebb 4,5 m lehet,

c) terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 70%-ot,

4. az **Lk-506X(SZ)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a lakótelkek legfeljebb 2000 m² nagyságig vonhatók össze,

b) a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 70%-ot,

5. az **Lk-0052(SZ)** jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg az 50%-ot,

6. az **Lk-50Y2(SZ)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az építési telkek legfeljebb 1000 m² nagyságig vonhatók össze,

b) a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 75%-ot,

7. az **Ln-505X(SZ)** jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 70%-ot,

8. az **Ln-105Y(SZ)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) újonnan csak gépjárműtároló építhető legfeljebb 4,0 m épületmagassággal,

b) a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 60%-ot,

9. A **Vt-5XXX(SZ)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a párkánymagasság a Kodály Zoltán utcai homlokzatokon és a 4823/31 hrsz-ú telek Barbakán tér felőli homlokzatán legfeljebb 12,0 m, a Barbakán tér felőli egyéb homlokzatoknál és egyéb utcák mentén legfeljebb 10,0 m lehet,

b) a 66. § (1) bekezdésében a kisgarázsokra vonatkozó rendelkezését jelen övezetben nem kell alkalmazni.

10. a **Vt-507Y(SZ)** jelű építési övezetben a párkánymagasság a Hungária út, Rákóczi út és a Petőfi Sándor utcákra néző homlokzatokon legfeljebb 9,0 m, a Nagy Jenő utcára néző homlokzatokon, valamint az udvari szárnyépületeken legfeljebb 7,5 m lehet. Az előírást minden homlokzaton külön-külön is meg kell tartani,

11. a **Vt-006X(SZ)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az övezetben csak egészségügyi és azt kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el,

b) a területen belül a gépjárművek elhelyezésére a felszíni parkoló mellett többszintes parkolóház, vagy mélyparkoló is építhető.

12. a **K-i-005Y(SZ)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az övezetben oktatási célú építmények és lakások helyezhetők el,

b) az épületmagasság az Attila u. 1. sz. alatti telken legfeljebb 8,0 m, az Attila u. 3. sz. alatti telken legfeljebb 7,5 m, egyéb helyen a jelenlegi épületmagasság lehet,

13. a **K-i-0050(SZ)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az övezetben csak strandfürdő-uszoda funkcióval összefüggő épületek helyezhetők el. Az uszodaszárny bővítésével egy időben legalább 75 férőhelyes parkolóház létesítéséről is gondoskodni kell,

b) az épületek magassága a kapcsolódó épületszárnyakhoz illeszkedő legyen.

52. Pécs Budai Város déli városrészére (BD) vonatkozó sajátos előírások

57. § (1) A kisvárosias lakóterület sajátos építési övezeteiben, az épületekben a lakófunkciójú terület 1/3-át nem meghaladó mértékben olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek a szomszédos lakásokra nem zavaró hatásúak.

(2) **Pécs Budai Város déli városrészének (BD) egyes építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások:**

1. az **Ln-274X(BD)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a)¹ Lánc utca - Felsőbalokány utca - Harangöntő utca által határolt tömbbelsőben fekvő közhasználatú közkert alatt mélygarázs építése előírt 80 férőhellyel. A mélygarázs felszínén a játszótér visszaállítandó, a nyugati oldalon a fasor védendő, megtartandó, pótlendő,

b) a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 80%-ot,

2. az **Lk-52X3(BD)** és az **Lk-52X2(BD)** jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 80%-ot,

3. a **Vt-527X(BD)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az épületmagasság legfeljebb 6,0 m lehet,

b) az 1. pontban meghatározott épületmagasság figyelembevételével mellett a Zsolnay út északi oldalán a maximális párkánymagasság 6,5 m, a kialakult kis szélességű Alsóbalokány u. - Felsőbalokány utca déli oldalán a párkánymagasság maximum 5,0 m lehet,

c) a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 80%-ot,

4. a **Vi-00XX(BD)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az épületmagasság elérheti a 21,0 m-t, de a Koller, Nagy Lajos és Lánc utcákban a párkány magassága nem haladhatja meg a tömbben csatlakozó épület párkányának magasságát,

b) a terepszint alatti beépítettség mértéke elérheti a 100%-ot,

5. a **Vi-6X9X(BD)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 13/2023. (IV. 24.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2023. IV. 25-től.

a) a sajátos övezeti besorolású vegyes területen az I. rendű nem közlekedési célú közterület (zöldterület) és a II. rendű közlekedési célú közlekedési terület között a gyalogos átjárást akadálymentesen kell biztosítani a Szabályozási Tervben jelölt sávban átjárási szolgáltatást biztosítva a gyalogos közforgalom számára,

b) a tervezett beruházás nyugati oldaláról felülépítési jog alapján gyalogos átjáró építhető a Lánc utca nyugati oldalán fekvő ingatlanhoz a beruházók és az Önkormányzat megállapodása alapján,

c) a telek észak-keleti sarka a telek térszín felett be nem építhető része, a Szabályozási Terv szerinti határral,

d) a terepszint alatti beépítettség mértéke elérheti a 100%-ot,

6. a **Vi-28XY(BD)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a beépítettség a 40694/2 hrsz-ú telek sávjában elérheti a 75%-ot, 12,5%-os legkisebb zöldfelületi fedettséggel, 100%-os terepszint alatti beépítettséggel, 12,5 m maximum épületmagassággal,

b) a beépítettség a 40694/4 hrsz-ú telek sávjában 0% lehet, 40%-os térszíni zöldfelületi fedettséggel, 75%-os terepszint alatti beépítettséggel, amely az Universitas utca felé megnyitott homlokzattal rendelkezik,

c) a beépítettség a 40694/5 hrsz-ú telek sávjában elérheti a 75%-ot, 10%-os legkisebb zöldfelületi fedettséggel, 100%-os terepszint alatti beépítettséggel, 7,5 m maximum épületmagassággal,

7. a **Vi-2095(BD)** jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítés nem megengedett,

8. a **Vi-209Z(BD)** jelű építési övezetben a terepszint alatt a telek teljes területe beépíthető,

9. a **Gksz-5073(BD)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az övezet elsősorban kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál, de elhelyezhető minden nem jelentős zavaró hatású gazdasági építmény, és a Zsolnay utcai front kivételével a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is. Nem helyezhető el egyházi, oktatási, művelődési, szociális, sport, és egészségügyi létesítmény,

b) a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 80%-ot,

10. a **Gksz-5565(BD)** jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg az 75%-ot,

11. a **K-i-29XX(BD)** jelű építési övezetben a terepszint alatti beépítettség mértéke nem haladhatja meg az 55%-ot.

53. Pécs Tettye-Havihegy városrészre (T) vonatkozó sajátos előírások

58. § (1) Pécs Tettye-Havihegyi városrészének sajátos építési övezeteire vonatkozó közös előírások:

1.¹ a főfunkciót kiegészítő épületek csak a kert művelését és a pihenést szolgáló építmények lehetnek, kivéve a Törekvés utca északi oldalát, ahol támfalgarázs elhelyezése megengedett,

2. a Tettye-Havihegy helyi természetvédelmi területbe tartozó telkek esetében a maximális beépíthető alapterületet a szabályozási tervlapon ábrázolt nem beépíthető telekrész figyelmen kívül hagyásával kell számítani,

3. terepszint alatti építmény alapterületi kiterjedése legfeljebb a teleknagyság 10%-ával haladhatja meg a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét.

(2) Pécs Tettye-Havihegyi városrész beépítésre nem szánt közlekedési célú közterületeken az OTÉK 26. §-a szerinti építményeken kívül elhelyezhetőek még közúti közlekedés várakozóhelyei, köztisztasággal kapcsolatos építmények, szobor, díszkút, távbeszélő fülke.

(3) Pécs Tettye-Havihegyi városrészének (T) egyes építési övezeteire vonatkozó sajátos előírások:

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 20. § (1). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

1. az **Lk-26XX(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:
 - a) telekosztás, telekhatár rendezés engedélyezhető,
 - b) az építési telken elhelyezkedő, közterületre nyíló garázsokat érintő mindenfajta építés, felújítás, átépítés, rekonstrukció feltétele, azok szerkezete fölött tetőkert létesítése,
2. az **Lk-06XX(T)** jelű építési övezetben a 65. § (1) bekezdésében a kisgarázsokra vonatkozó rendelkezéseket nem kell alkalmazni,
3. az **Lk-50XX(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:
 - a) a megengedett beépítettség 300 m², vagy annál nagyobb telkeknél legfeljebb 45%, a 300 m²-nél kisebb telkeknél a beépítettséget a következő képlet szerint kell meghatározni: $\% = 45 + 0,15 \cdot (300 - T)$ ahol a T = telekterület m²-ben. A beépítettség azonban nem haladhatja meg a 80%-ot,
 - b) a legkisebb zöldfelületi fedettség: $\% = 85 - B$, de minimum 10%, ahol a B = a megengedett legnagyobb beépítettség,
 - c) a zárt sorú építési helyen belül az épületek elhelyezhetők zárt sorúan, hézagos zárt sorúan és oldalhatáron állóan,
 - d) a beépítés zárt sorú legyen, ha a tervezett telek szélessége a 18,0 m-t nem éri el.
 - e) a beépítés hézagosan zárt sorú legyen, ha a tervezett telek szélessége a 18,0 m-t eléri, vagy meghaladja,
 - f) a kialakult hézagosság tartandó: a Kálvária utca, Zöldfa utca, Virág utca, Hatház utca, Nap utca, Ignác utca és Tinódi utca mentén,
 - g) ha mindkét oldalhatáron, oldalszárny létesül, közöttük legalább 6,0 m távolság biztosítandó,
 - h) az utcai szárny épületmagassága, valamint az utcai párkánymagasság a 6,0 m-t, az udvari szárny épületmagassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg,
 - i) az építési telken csak 1 főépítmény helyezhető el,
 - j) az építési telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el, legfeljebb 3 rendeltetési egység abban az esetben, ha a telekméret meghaladja a 720 m²-t és a telken belül elhelyezhető a teljes ingatlanon keletkező parkolási igénynek megfelelő gépjármű,
4. az **Lk-50XY(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:
 - a) a megengedett beépítettség a 300 m², vagy annál nagyobb telkeknél legfeljebb 45% lehet, a 300 m²-nél kisebb telkek esetén a következő képlet szerint kell meghatározni a beépítettséget: $\% = 45 + 0,15x(300 - T)$ ahol a T = telekterület m²-ben. A beépítettség azonban nem haladhatja meg a 80%-ot,
 - b) a legkisebb zöldfelületi fedettség: $\% = 85 - B$, de minimum 10%, ahol a B = a megengedett legnagyobb beépítettség,
 - c) a beépítés zárt sorú legyen, ha a tervezett telek és attól legalább két-két szomszédos ingatlan utcai homlokvonalai mentén az átlagos tereplejtés kisebb mint 8%,
 - d) a beépítés hézagosan zárt sorú legyen, ha a tervezett telek és attól legalább két-két szomszédos ingatlan utcai homlokvonalai mentén az átlagos tereplejtés nagyobb mint 8%,
 - e) a kialakult állapot szerint a zárt sorú csatlakozás hátsó telekhatáron is létrehozható a hátsó telekhatártól mért 7,0 m-en belül, de ilyen esetben közterület felé a beépítés az oldalhatáron álló beépítés feltételeit teljesítse, oldalkert legalább 6,0 m legyen. (Tettye u. 1-29., 31-65. 14/1-24-ig, Cserző köz 2. - Vince u. 23-ig. Ötemető 38-40-ig.),
 - f) az építési telken 450 m²-ig egy, 450 m² felett legfeljebb két főépítmény helyezhető el,
 - g) az építési telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el, legfeljebb 3 rendeltetési egység abban az esetben, ha a telekméret meghaladja a 720 m²-t és a telken belül elhelyezhető a teljes ingatlanon keletkező parkolási igénynek megfelelő gépjármű,

h) ha mindkét oldalhatáron, oldalszárny létesül, közöttük legalább 6,0 m távolság biztosítandó,

i) a megengedett épületmagasság általános esetben legfeljebb 5,5 m, a Tettye utca 14/1-24-ig, a Cserző köz 2. - Vince u. 23-ig 5,0 m lehet,

j) újonnan előkert kialakítható,

k)¹ amennyiben a hátsókerti telekhatár mentén a szomszédos telkeken kialakult terepszintek között legalább 2,5 méteres különbség van, és az alacsonyabban fekvő telken a hátsókertben álló, támfalként is funkcionáló épület áll, helyére a jelenlegivel azonos méretű épület visszaépíthető, amennyiben az utcaképi elvárások is teljesülnek,

5. az **Lk-50YY(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a megengedett beépítettség 250 m², vagy annál nagyobb telkeknél legfeljebb 60% lehet, a 250 m²-nél kisebb telkeknél a beépítettséget a következő képlet szerint kell meghatározni: $\% = 60 + 0,15 \cdot (250 - T)$, ahol a T = telekterület m²-ben, a beépítettség azonban nem haladhatja meg a 80%-ot. Ahol a kialakult beépítettség a táblázat adatait meghaladja, ott új építés a kialakult beépítés mértékéig történhet,

b) a legkisebb zöldfelületi fedettség: $\% = 95 - B$, ahol a B = a megengedett legnagyobb beépítettség,

c) a beépítés zártosult legyen, ha a tervezett telek és attól legalább két-két szomszédos ingatlan utcai homlokvonalai mentén az átlagos tereplejtés kisebb mint 8%,

d) a beépítés hézagosan zártosult legyen, ha a tervezett telek és attól legalább két-két szomszédos ingatlan utcai homlokvonalai mentén az átlagos tereplejtés nagyobb mint 8%,

e) a kialakult állapot szerint a zártosult csatlakozás hátsó telekhatáron is létrehozható, de ilyen esetben közterület felé a beépítés az oldalhatáron álló beépítés feltételeit teljesítse, oldalkert legalább 6,0 m legyen,

f) a telkeken csak egy főépítmény helyezhető el,

6. az **Lk-50ZZ(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a 650 m², vagy annál nagyobb telkeknél a beépítettség legfeljebb 50% lehet, a 650 m²-nél kisebb telkeknél a beépítettséget a következő képlet szerint kell meghatározni: $\% = 50 + 0,05 \cdot (650 - T)$, ahol a T = telekterület m²-ben. A beépítettség azonban nem haladhatja meg a 70%-ot,

b) a legkisebb zöldfelületi fedettség: $\% = 85 - B$, ahol a B = a megengedett legnagyobb beépítettség,

c) az építési telken 450 m²-ig egy főépítmény, 450 m² felett legfeljebb két főépítmény helyezhető el,

d) ha mindkét oldalhatáron, oldalszárny létesül, közöttük legalább 6,0 m távolság biztosítandó,

7. az **Lk-50ZY(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a 450 m², vagy annál nagyobb telkeknél a beépítettség legfeljebb 45% lehet, 450 m²-nél kisebb telkeknél a beépítettséget a következő képlet szerint kell meghatározni: $\% = 45 + 0,10 \cdot (450 - T)$, ahol a T = telekterület m²-ben. A beépítettség azonban nem haladhatja meg a 60%-ot,

b) a legkisebb zöldfelületi fedettség: $\% = 85 - B$, ahol a B = a megengedett legnagyobb beépítettség,

c) a megengedett épületmagasság legfeljebb 5,5 m lehet,

d) a telkeken csak egy főépítmény helyezhető el,

8. az **Lk-5052(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a telken 720 m² felett legfeljebb két főépítmény helyezhető el,

1 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 20. § (2). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

b) csak olyan terepszint alatti építmény létesíthető, melynek nagysága legfeljebb a teleknagyság 10%-ával haladhatja meg a telek megengedett legnagyobb beépítettségét,

9. az **Lke-3721(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az építési telken 720 m²-ig egy, 720 m² felett legfeljebb két főépítmény helyezhető el.,

b) az övezet telkeinek maximális beépíthetősége az övezeti kód szerinti, 15%, az I. rendű közlekedési területekkel érintkező ingatlanok esetében a telek beépíthetősége 20%,

10. az **Lk-504X(T)** jelű építési övezetben a megengedett épületmagasság a Böckh J. u. 16-32. szám, és Hegyalja u. 72,-122, számú ingatlanok esetében legfeljebb 6,5 m, egyéb területeken legfeljebb 7,5 m lehet,

11. a **Vt-3744(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a kialakult beépítettség legfeljebb 10%-kal növelhető,

b) az övezetben a helyi hungarikummal összefüggő (forrás) tevékenység számára elhelyezhető építmény,

c) a főfunkciót kiegészítő épületek csak a kert művelését és a pihenést szolgáló építmények lehetnek,

12. a **Vi-00XX(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) a kialakult beépítettség legfeljebb 10%-kal növelhető. Kivétel a Majorossy I. u. 36. (16962 hrsz.) telke, ahol a kialakult beépítettség legfeljebb 5%-kal növelhető,

b) az épületmagasság a Vince utca mentén 9,0 m, az udvari épületek esetében és a Ferenc utca mentén 7,5 m lehet,

13. a **K-i-00XX(T)** jelű építési övezetben (arborétum):

a) a kutatással, oktatással kapcsolatos, a terület ellátását biztosító igazgatási építmény, valamint a használó(k) számára legfeljebb egy lakás létesíthető,

b) az övezetben kialakítható legkisebb telekterület 10000 m²,

c) az épületek szabadon állóan helyezhetők el,

14. a **K-i-1712(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az övezet területén a szabadidő eltöltéssel, sportolással kapcsolatos létesítmények, valamint a terület ellátását biztosító, vendéglátó, egészségügyi, gazdasági építmény létesíthető,

b) az övezet a Szabályozási Tervben jelölt kilátás és látványvédelem területébe tartozik. Új beépítés a kilátásvédelemre különös tekintettel létesíthető,

15. a **K-i-27X1(T)** jelű építési övezet sajátos előírásai:

a) az övezet területén a térséget látogatók rekreációjával kapcsolatos egészségügyi, vendéglátó, fitness- wellneszcélú, szálláshely szolgáltató létesítmények, valamint a tulajdonos, üzemeltető számára legfeljebb egy lakás létesíthető. A lakás csak a főfunkciót kiszolgáló rendeltetési egység lehet, úgy, hogy az épületben elhelyezett összes lakószint-terület nem lépheti túl az épület összes szintterületének 30%-át. Önálló lakóépület azon a telken építhető, melyen e rendelet hatálybalépésekor is önálló lakóépület állt,

b) az övezet a Szabályozási Tervben jelölt kilátás és látványvédelem területébe tartozik. Új beépítés a kilátásvédelemre különös tekintettel létesíthető.

54. Bf 210 m feletti területekre (Bf) vonatkozó sajátos előírások

59. § (1) A 40%-nál kisebb lejtésű építési telek területeken

1. 1,5 m-nél nagyobb bevágás, feltöltés nem létesíthető,

2.¹ a telek a megengedett beépíthető telek területen kívül, az egyéb, terepalakításra vonatkozó előírások figyelembevételével, a telek 20%-ánál nagyobb területen az eredeti lejtésviszonyokat megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha a teraszozás szőlőtelepítés miatt szükséges. A 20% területnagyság számításánál a jogszerűen meglévő épületek által elfoglalt területet nem kell terepalakítás területként számolni.

(2) A 40%-nál nagyobb lejtésű építési telekterületeken az eredeti lejtésviszonyokat meg kell tartani. Ez esetben csak a telek rendeltetésszerű megközelítéséhez szükséges terepalakítás végezhető.

(3)² A Bf 210 m-es rétegvonallal érintett és felette levő kertvárosias lakóterületek (Lke) építési telkein telkenként csak egy főépítmény és összesen két épület létesíthető.

A kisvárosias lakóterületbe tartozó a Bf 210 m feletti építési telkeken telkenként legfeljebb négy lakás, telkenként összesen öt rendeltetési egység építhető, kivéve jelen rendelet hatálybalépése előtt jogerős építési engedélyt szerzett épületek esetén, ahol a jelenlegi lakásszámtól függetlenül egy új rendeltetési egység létesíthető a meglévő tetőtér beépítésével, vagy belső átalakítással, rendeltetési mód változással az épülettömeg növelése nélkül akkor, ha az így létrejött összes lakásszámnak, rendeltetésnek megfelelő gépkocsi elhelyezése az OTÉK előírása szerint telken belül biztosítható. A kisvárosias lakóterületbe tartozó a Bf 210 m feletti nyeles telkeken, vagy magánúttal megközelíthető építési telkeken telkenként legfeljebb két lakás, telkenként összesen három rendeltetési egység építhető.

(4) A területen fekvő kertvárosias (Lke) építési övezetbe sorolt telkeken csak olyan épület, épületek helyezhetők el, melynek összes, a telken elhelyezett épületek után számított parkoló-létesítési kötelezettsége a 4 férőhelyet nem haladja meg.

(5) A területen fekvő kisvárosias (Lk) építési övezetbe sorolt telkeken

1. 2000 m² telekméret alatt csak olyan épület, helyezhető el, melynek parkoló-létesítési kötelezettsége a 8 férőhelyet nem haladja meg,

2. 2000 m² telekméret feletti telek esetében csak olyan épület helyezhető el, melynek parkoló-létesítési kötelezettsége a 16 férőhelyet nem haladja meg,

3. diákszálló nem létesíthető.

(6) Egy telken belül az össz. támfalmagasság legfeljebb 6,0 m lehet. A szabályozási vonalon létesített vagy létesítendő támfal figyelmen kívül hagyható. Az össz. támfalmagasságába az épület alépítménye nem számít bele.

(7)³ Az egyes övezetekben előírt épületek, építmények számán felül, az ingatlanon már álló, a terület korábbi, szőlőhegyi, mezőgazdasági használatához kapcsolódó, annak identitását és hangulatát tükröző épület megtartható, amennyiben az a tervezett közterület alakítással, szabályozási vonallal nem érintett.

55. A Pécsi Ipari Park területére (IP) vonatkozó sajátos előírások

60. § (1) Minden építési övezeten belül

1. az oldalkert szélessége nem lehet kisebb az OTÉK 36. § (2) bekezdés szerint meghatározott legkisebb távolság felénél, sem 6,00 m-nél,

2. a hátsókerth mélysége nem lehet kisebb az OTÉK 36. § (2) bekezdés szerint meghatározott legkisebb távolság felénél, sem 6,00 m-nél, sem az építmény hátsókertra néző tényleges épületmagasságának mértékénél.

1 Módosította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 25. § g).

2 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 21. § (1). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

3 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 21. § (2). Hatályos: 2024. III. 23-tól.

(2) A gazdasági célú építési övezetben a tervezett gazdasági területen lévő - távlatban megszűnő - lakóépületeken karbantartási, állagmegóvási és - a kártalanítási igény kizárásával, továbbá a későbbi átalakítás, vagy lebontás kötelezettségének előírása mellett - bővítéssel nem járó korszerűsítési vagy egyszeri, de új lakást nem eredményező, a lakás alapterületét legfeljebb 25 m²-rel növelő lakásbővítési munkák végezhetőek.

(3) Nem helyezhető el:

1. egészségügyi, szociális épület,
2. roncsautó tároló és bontó telep.

56. A Buzsáki Imre út környékére (BI) vonatkozó sajátos előírások

61. § (1) A terület változatos geológiai felépítése és morfológiai jellege miatt az építmények tervezése során a talajvíz agresszív hatását, földtani, talajtani és geotechnikai adottságait figyelembe kell venni.

(2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület előkészítés, vízrendezés, előközművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően adható meg.

(3) A telekalakítással kapcsolatos sajátos előírások:

1. a tömbökre - amennyiben a tervezett beruházás a tömb (területegység) teljes területét nem veszi igénybe - telekalakítási tervek készítenők. A telekalakítási tervet minden beruházási szándék előtt el kell készíteni. A tervezés során folyamatosan biztosítani kell, hogy az előírt minimális teleknagyságnál kisebb területrész ne maradjon vissza,

2. a telekalakítási terv készíttetése, továbbá a felmerülő költségek a telekalakítás kezdeményezőjét terhelik.

(4) A területen bódé, faház, selejtes jármű, egyéb nagyobb méretű ingóság csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.

(5) A telkek előkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor fa telepítése számára helyet kell biztosítani.

(6) Tűzvédelemmel kapcsolatos sajátos előírások:

1. a tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon,

2. a tűzoltóság vonulása és működése céljára - ha arról jogszabály és nemzeti szabvány másként nem rendelkezik - az építményekhez olyan utat, területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

(7) A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági zónában nem helyezhetőek el:

1. egészségügyi, szociális épület,
2. roncsautó tároló- és bontó telepek,
3. önálló gépkocsijavító telepek.

(8) A főút melletti szakaszokon csak a közúti zajra nem vagy kevésbé érzékeny kereskedelmi, szolgáltatói funkciók helyezhetőek el.

(9)¹ A Vt-1774 (BI) övezet vonatkozó előírások:

1. Az övezetben az előkert helye és mérete a szabályozási terven ábrázolt.

2. Az övezetben az építési hely közterület felőli határát, az általános előírásoktól eltérően, nem kell építési vonalnak tekinteni, az épület az építési helyen belül, a településképi követelményeknek megfelelően, tetszőlegesen elhelyezhető.

57. A Pécs, Nyíl utca és környékére és az Ady Endre utca környéki területre (NY) vonatkozó sajátos előírások

¹ Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 13/2023. (IV. 24.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2023. IV. 25-től.

62. § (1) A kisvárosias lakózónán belül, telkenként legfeljebb három, tömbbelsőben elhelyezkedő, magánúton, vagy teleknyélen keresztül megközelíthető telkek esetében legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló egy lakóépület építhető, kivéve a rendelet hatályba lépését megelőzően használatba vett épületek esetében, ahol az épülettömegek bővítése nélkül az épületek rendeltetési módjának megváltoztatásával telkenként legfeljebb négy lakás abban az esetben létesíthető, amennyiben az épület 2009. december 21-e előtt jogszerűen épült, és használatba vétele ezen időpont előtt megtörtént, és amelyben a négy lakás jogszerűen meglévő vagy az épület beépített területének növelése nélkül kialakítható, továbbá az összes lakáshoz tartozó gépjármű elhelyezése saját telken belül biztosítható.

(2) Zárt sorú beépítésű saroktelkek esetén a beépítettség mértéke az előírt további 10%-kal haladhatja meg, legfeljebb 60% mértékig. A területen meglévő 160 m² alatti területű telkek maximális beépítési százaléka 60%.

(3) Új épületek építése és meglévő épületek bővítése esetén,

1. a Nyíl utcával, valamint az Antónia utca Nyíl utca és Mecsek utca közé eső szakasza déli oldalával határos telkeknél 1,0 m-rel,

2. a Nyíl köz 1., 6., 8., 10., 12. számú ingatlanok esetében 1,5 m-rel csökkenteni kell az építési övezet kódja szerinti épületmagasságot,

3. a Nyíl utca, Antónia utca, Mecsek utca és az Aradi vértanúk útja által határolt tömbbelső telkekre tervezett épületek déli homlokzatának párkánymagassága nem haladhatja meg a 6,0 m-t,

4. az Lk-0053(NY) jelű építési övezetben a tervezett épület homlokzat-, párkány- és gerincmagasságával a szomszédos épületéhez csatlakozni kell, a legnagyobb függőleges irányú eltérés az oldalhatártól számított 3 m-en belül $\pm 1,0$ m.

(4) A (3) bekezdés szerinti csökkentett épületmagasságokat az utcai homlokzatokon párkánymagasságként külön is meg kell tartani.

(5) A (3) bekezdés 1. és 2. pontjában lehatárolt terület mindegyikébe beletartozó telek (saroktelek, kétutcás telek), vonatkozásában a (3) bekezdés 1. pontjának rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) Az Lk-626X(NY) jelű övezetben az I. rendű közlekedési utak mentén az utcai épületek épületmagassága nem haladhatja meg a 10,0 m-t, és a tervezett épületnek illeszkednie kell az utcában kialakult párkánymagassághoz. Udvari épületek maximális épületmagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t. Azon utcai épületek esetén, melyek I. és II. rendű közlekedési utakkal is érintettek, ott a 10,0 m-es épületmagasság megengedett. Az övezetben az (1) előírásait nem kell betartani

(7) Az Lk-3443 (NY) jelű övezetben az oldalkert mérete 4,5 m.

58. A Pécs Szigeti út – Acsády Ignác utca – Stadion utca – Szántó Kovács János utca által határolt területre (St) vonatkozó sajátos előírások

63. § A K-i-1848 (St) jelű építési övezetében a Szigeti út menti épületek út menti homlokzatának párkánymagassága legfeljebb 8,0 m lehet.

59. Az országos főutak szabályozási területével érintkező beépítésre szánt telkekre vonatkozó sajátos előírások

64. § (1) A területén újonnan létesítendő épületek földszintjén a közterület felőli homlokvonalon közhasználatú funkciókat kell telepíteni.

(2) A közhasználatú épületrészek és a közterület között a telekhatáron újonnan kerítés nem létesíthető.

(3) Közterületekről kisgarázs közvetlenül nem nyitható. Teremgarázs gépkocsi behajtóinak száma és mérete a közlekedési és tűzrendészeti szabályokban előírt mennyiséget és mértéket nem haladhatja meg.

60. I. rendű közlekedési területekkel érintkező telkekre vonatkozó sajátos előírások

65. § (1) Az övezet területén közterületről telkenként legfeljebb kettő kisgarázs nyílhat. Közterületről közvetlenül telkenként legfeljebb két parkolóhely közelíthető meg. Lakóterületeken egy telekhez legfeljebb kettő, közútcsatlakozás létesíthető, melyek összes szélessége nem haladhatja meg az út felőli telehatár hosszának 1/3-át.

(2) Az első rendű közlekedési területekkel határos épületek utcai épületrészén a tetőteraszok összesített szélessége nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának 1/3 részét.

61. A Siklósi út – Fellbach utca – Sztáray Mihály út – Aidinger János út és környékére (M) vonatkozó sajátos előírások

66. § (1) A megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség 20%.

(2) Az előírások szerint szükséges gépjármű-elhelyezési lehetőség 25%-át közterületen is ki lehet alakítani.

62. Zólyom utcától délre levő tömbre (Z) vonatkozó sajátos előírások

67. § (1) A tetőn közhasználatú funkció elhelyezhető.

(2) Az övezetben a kötelező 0,0 m-es előkertet és az építési hely utcai határát, mint beépítési vonalat, nem kell figyelembe venni.

62/A.¹ Siklósi út – Nagypostavölgyi út, Siklósi út – Arnyas út (S) közötti területre vonatkozó sajátos előírások

67/A. §² (1) Településközpont vegyes és intézményi vegyes területeken a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek határától mért 50,0m-es távolságon belül nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás, autómosó, használatijármű kereskedés.

(2) A Vt-195X(S) jelű övezetben a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) 90%-át telken belül kell elhelyezni, a fennmaradó 10%-ot a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával alakíthatók ki.

63. Az M60 autópályától délre lévő területre (MIP) vonatkozó sajátos előírások

68. § (1) Az M60 autópályától délre lévő terület (MIP) sajátos építési övezeteire vonatkozó közös előírások:

1. a teleken meglévő, vagy létesítendő épület, építmény parkolóigénye telken kívül is biztosítható, a 17. § (6)–(9) bekezdésének megfelelően,

2. az övezetekben jelölt, a telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület területének 70%-án zöldfelületet kell kialakítani, a fennmaradó 30%-ban út, parkoló, raktározási felület kialakítható, épület nem helyezhető el.

➡(2)³ Az M60 autópályától délre lévő terület Gip-e-1X67(MIP), valamint Kh-1X57(MIP) jelű építési övezetekben a telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül is meg lehet változtatni tereprendezéssel, amennyiben az a szomszédos telek használatát nem korlátozza.

➡(3)⁴ A Kh-1X57(MIP) jelű építési övezetben a hulladékok kezelésére, tárolására, hasznosítására szolgáló telephely, épület és az azt kiszolgáló igazgatási és egyéb irodaépület, valamint ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi szolgáltatási épületek létesíthetők.

1 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

2 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

3 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2024. (VII. 25.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatályos: 2024. VII. 26-tól.

4 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2024. (VII. 25.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2024. VII. 26-tól.

64. Az Újpatacs, Platán köz - Kislőtér utca közötti területre (ÚP) vonatkozó sajátos előírások

69. § Az Újpatacs, Platán köz - Kislőtér utca közötti terület Lk-5373(ÚP) jelű építési övezetben a 0,0 m- es előkertvonalat nem kell építési vonalnak tekinteni, e vonaltól az épület tetszőleges mértékben visszaléphet.

65. A Felsőgyükési területre (F) vonatkozó sajátos előírások

70. § (1) A tömb területén 650 m² teleknagyságig a beépítettség legfeljebb 40%, azt meghaladó telekméret esetén legfeljebb 25% lehet.

(2) A tömbben telkenként legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, kivéve a meglévő épület átalakításával kialakuló lakóépület. A meglévő épület tömegének növekedése kizárólag a lépcsőház kialakítására korlátozódhat, amelyben legfeljebb 5 rendeltetési egység alakítható ki.

66. A Patacsi hegyoldalra (P) vonatkozó sajátos előírások

71. § A Patacsi hegyoldal övezeteiben legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.

67.¹ A kereskedelmi célú gazdasági területekre (KE) vonatkozó sajátos előírások

71/A. §² (1) Az építési övezet a jelentős területigényű - a 10 000 m² bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, továbbá az ezeket kiszolgáló iroda, vendéglátó, hulladéktároló rendeltetések elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a parkolóhelyek 20%-a a telekhatártól mért 300 m-en belül más telken is kialakítható.

(3) Az övezetben a parkolási igény számítás során a 6. mellékletben meghatározott táblázat 5.1 sorát kell figyelembe venni.

VI. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

72. § Ez a rendelet az kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.

73. § A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy az ügyfél kérelmére a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.


74. §³


75. § E rendelet más jogszabályban alkalmazandó rövid megjelölése: PÉSZ.

Péterffy Attila
polgármester

Dr. Lovász István
jegyző

1 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 23. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.
2 Beiktatta: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 23. §. Hatályos: 2024. III. 23-tól.
3 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12-12/B. § alapján. Hatálytalan: 2022. V. 23-tól.

 [1. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)¹.

 [2. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)².

[3. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)³.

[4. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)⁴.

[5. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)⁵.

[6. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

[7. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

[8. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

[9. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

[10. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

[11. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

[12. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

[13. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

[14. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

[15. melléklet a 12/2022. \(IV. 22.\) önkormányzati rendelethez](#)

1 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2024. (VII. 25.) önkormányzati rendelete 2. § (1), 1. melléklet. Hatályos: 2024. VII. 26-tól.
2 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2024. (VII. 25.) önkormányzati rendelete 2. § (2), 2. melléklet. Hatályos: 2024. VII. 26-tól.
3 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 24. § (3), 3. melléklet. Hatályos: 2024. III. 23-tól.
4 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 24. § (4), 4. melléklet. Hatályos: 2024. III. 23-tól.
5 Megállapította: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 24. § (5), 5. melléklet. Hatályos: 2024. III. 23-tól.

16. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez

17. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez

TARTALOMJEGYZÉK

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelete	1
Pécs Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről	1
I. Fejezet	1
Általános rendelkezések	1
1. A rendelet hatálya	1
2. Értelmező rendelkezések	2
3. A rendelet mellékletei	6
4. A szabályozási elemek	7
5. Közterület alakításra vonatkozó előírások	8
II. Fejezet	9
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	9
7. A környezet védelmének általános előírásai	9
8. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőtávolságok és korlátozások	10
9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások	12
10. Közművekre vonatkozó általános előírások	13
11. Vízellátás	14
12. Szennyvíz-elvezetés és -tisztítás	15
13. Csapadékvíz-elvezetés	16
14. Közlekedésre és a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok	17
15. Parkolólétesítésre vonatkozó szabályok	17
16. Többletparkoló-létesítési kötelezettség	19
17. Parkolási csúccsal jellemezhető intézmények igényének kielégítése	19
18. A parkolási zónák külön szabályai	20
19. Az építés általános szabályai	20
20. Szabályozási Terven jelölt, az előírttól eltérő hátsókertre vonatkozó rendelkezések	20
21. Saroktelekre vonatkozó szabályok	21
22. Építési helyre vonatkozó rendelkezések	21
23. Épületekre, melléképítményekre vonatkozó előírások	22
24. Mobil építményekre vonatkozó előírások	23
25. Kerítésekre vonatkozó előírások	24
26. Zöldfelületre vonatkozó előírások	24
27. Terepalakításra vonatkozó előírások	25

28. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei	25
III. Fejezet	25
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	25
29. Nagyvárosias lakóterület (Ln)	26
30. Kisvárosias lakóterület (Lk)	26
31. Kertvárosias lakóterület (Lke)	28
32. Településközpont vegyes terület (Vt)	29
33. Intézményi terület (Vi)	30
34. Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)	30
35. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip-e)	30
36. Zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip-z)	31
37. Különleges kereskedelmi célú terület (K-ke)	31
38. Különleges közhasználatú építmény terület (K-i)	31
39. Különleges honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági terület (Kho)	32
40. Különleges hulladék elhelyezésre szolgáló terület (K-h)	32
41. Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló kertészeti terület (K-k)	32
42. Különleges közlekedési terület (K-kö)	32
42/A. Különleges lovarda terület (K-lo)	32
IV. Fejezet	33
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI	33
43. Közlekedési és közműelhelyezési terület (KÖ)	33
44. Zöldterület (Zkp, Zkk)	34
45. Erdő terület (Ev, Eg, Ek)	35
46. Mezőgazdasági terület (Má, Mko, Mke)	36
47. Különleges beépítésre nem szánt terület	37
48. Vízgazdálkodási terület (Vg)	38
V. Fejezet	39
A VÁROS EGYES RÉSZEINEK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK	39
49. Pécs belváros területére (B) vonatkozó sajátos előírások	40
50. Pécs Donátus környékére (D) vonatkozó sajátos előírások	42
51. Pécs Szigeti városrészre (SZ) vonatkozó sajátos előírások	44
52. Pécs Budai Város déli városrészére (BD) vonatkozó sajátos előírások	45
53. Pécs Tettye-Havihegy városrészre (T) vonatkozó sajátos előírások	46
54. Bf 210 m feletti területekre (Bf) vonatkozó sajátos előírások	49

55. A Pécsi Ipari Park területére (IP) vonatkozó sajátos előírások	50
56. A Buzsáki Imre út környékére (BI) vonatkozó sajátos előírások	51
57. A Pécs, Nyíl utca és környékére és az Ady Endre utca környéki területre (NY) vonatkozó sajátos előírások	51
58. A Pécs Szigeti út - Acsády Ignác utca - Stadion utca - Szántó Kovács János utca által határolt területre (St) vonatkozó sajátos előírások	52
59. Az országos főutak szabályozási területével érintkező beépítésre szánt telkekre vonatkozó sajátos előírások	52
60. I. rendű közlekedési területekkel érintkező telkekre vonatkozó sajátos előírások	52
61. A Siklói út - Fellbach utca - Sztáray Mihály út - Aidinger János út és környékére (M) vonatkozó sajátos előírások	53
62. Zólyom utcától délre levő tömbre (Z) vonatkozó sajátos előírások	53
62/A. Siklói út - Nagypostavölgyi út, Siklói út - Árnas út (S) közötti területre vonatkozó sajátos előírások	53
63. Az M60 autópályától délre lévő területre (MIP) vonatkozó sajátos előírások	53
64. Az Újpatacs, Platán köz - Kislőtér utca közötti területre (ÚP) vonatkozó sajátos előírások	54
65. A Felsőgyükési területre (F) vonatkozó sajátos előírások	54
66. A Patacsi hegyoldalra (P) vonatkozó sajátos előírások	54
67. A kereskedelmi célú gazdasági területekre (KE) vonatkozó sajátos előírások	54
VI. Fejezet	54
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	54
1. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
2. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
3. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
4. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
5. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
6. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
7. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55

8. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
9. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
10. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
11. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
12. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
13. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
14. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
15. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	55
16. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	56
17. melléklet a 12/2022. (IV. 22.) önkormányzati rendelethez	56